

aktiv.

Kruttveien 12, 0585 OSLO

**Attraktiv 3-roms med god
planløsning - Garasjeplass - Vv,
fyring inkl - Stor balkong - Walk-in
garderobe - Heis**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen
Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 140,-
Total inkl omk.: Kr 7 125 140,-
Felleskostn.: Kr 5 690,-
Selger: Unni Jordet

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 9082.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 210
Snr. 116
Oppdragsnr.: 1015260001

Attraktiv 3-roms med god planløsning - Garasjeplass - Vv, fyring inkl - Stor balkong - Walk-in

Velkommen til en moderne og tiltalende 3-roms leilighet i 2.etasje med heis. Med boligen selges fast garasjeplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten byr på entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og walk-in closet. Fra stuen er det utgang til en flislagt balkong på ca. 11 m².

Attraktiv beliggenhet på Løren i Oslo. Området rundt boligen er bilfritt med flotte grøntarealer, og umiddelbar nærhet til Peer Gynt parken.

Fast garasjeplass m/mulighet for EL-lader
Walk-in garderobe

Heis

Nytt gulv i 2023/Laminat

A-konto energi (Varmtvann, fyring, gass, strøm) og internett/kabel-TV inkl.

Kort vei til flere offentlige forbindelser som T-bane og buss

Gasspeis i stuen

Umiddelbar nærhet til parker og variert servicetilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	44
Budskjema	53

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er mulig å leie plass til sykkel i felles sykkelskur. Dette koster 300 kr i året.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9082.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt: Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å

disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, sittegrupper, lekestativ og beplantning. Lørenparken ligger like ved og er til for felles glede for alle beboerne på Løren. Dette er en stor flott skulpturpark med lekeapparater, sittegrupper med mer. Asfalterte gang-og kjørevei.

Beliggenhet

Løren er kjent for sin urbane og familievennlige atmosfære. Området er godt tilrettelagt med et bredt utvalg av servicetilbud og offentlig transport.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere holdeplasser i nærheten. Sinsenveien ligger kun 5 minutters gange unna og tilbyr busslinjene FB3, 23 og 24. Løren T-banestasjon er 6 minutter unna til fots og betjenes av linje 4. Sinsenkrysset, som ligger 11 minutters gange unna, har trikkelinjene 12 og 17. Grefsen stasjon, med togtilbud fra linjene RE30 og R31, er 16 minutters gange unna. Oslo S kan nås på 11 minutter med bil, og området har totalt 24 ulike transportlinjer.

For familier med barn er området ideelt med flere skoler og barnehager i nærheten. Sinsen skole og Frydenberg skole ligger henholdsvis 7 og 8 minutters gange unna. Løren skole og Wang Ung Oslo er også innen kort avstand, med henholdsvis 10 minutters gange. Barnehager som Kanonen barnehage og Sinsen Kirkes barnehage ligger 4 og 6 minutters gange unna.

Dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000 er lett tilgjengelige, begge innen 4 minutters gange. Løren Torg, med dagligvarebutikken Meny, apotek og andre butikker, ligger 5 minutter unna til fots.

Området tilbyr også gode muligheter for fritidsaktiviteter med treningsentre som EVO Løren og STERK treningscenter, samt ballplasser som Refstad og Kruttverksveien balløkke, alle innen kort avstand.

Løren er et populært område for familier, etablerere og godt voksne, med en trygg og vennlig atmosfære. Det urbane preget kombinert med barnevennlige fasiliteter gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er blokkbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i området:

- Kanonen barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Sinsen Kirkes barnehage (0-5 år) 0.5 km
- Barnehagenvår Løren (1-6 år) 0.5 km

- Sinsen skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Løren skole (1-7 kl.) 0.8 km
- Refstad skole (1-7 kl.) 1.3 km
- Frydenberg skole (8-10 kl.) 0.6 km
- Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 0.9 km

- Kuben videregående skole 1.8 km
- Valle Hovin videregående skole 2.3 km

Skolekrets

Kruttveien 12 sokner til Løren barneskole

Offentlig kommunikasjon

Det kollektive transporttilbudet i området er meget bra med bl.a. Økern t-bane og Lørens underjordiske T-banestasjon kun noen minutters gange fra boligen. Fra Løren er det f.eks kun to stopp før du er på Nydalen og 14 minutter før du er i Oslo Sentrum. Sinsen fungerer som et knutepunkt med trikk, buss og T-bane. Flybussen stopper på Løren og bruker rundt 40 minutter til Gardermoen. Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern nås enkelt med T-bane.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 2008. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, med en grunnmur utført i betong. Etasjeskillerne er av betongdekke.

Ytterveggene er oppført i betong og/eller murverk med en utvendig pusset og malt fasade. Bygningen har en flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt takbelegg, takfolie eller tilsvarende. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Boligen har vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2007. Balkongen har et flislagt dekke og rekkverk av stålspiler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Overflatene har en alder som tilsier at mer enn halve forventede levetid er passert. Det er registrert enkelte sprekker i fuger samt misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse og misfarging i fuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning og slitasje over tid. Når overflatene har passert en vesentlig del av sin forventede levetid, øker risikoen for svekkelse av materialene og redusert motstand mot fukt. Himling i stålplater er generelt motstandsdyktig mot fukt, men tilstanden må vurderes i sammenheng med øvrige overflater i våtrommet. Når mer enn halve levetiden er passert, må vedlikehold og oppgradering av overflater påregnes over tid.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Overflatene har en alder som tilsier at mer enn halve forventede levetid er passert.

Når overflatene har passert en vesentlig del av forventet levetid, må det påregnes økt slitasje og gradvis svekkelse av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når mer enn halve levetiden er passert, må vedlikehold og fremtidig oppgradering påregnes

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Når membran ligger skjult og det ikke foreligger dokumentasjon, oppstår det usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Basert på oppgitt alder vurderes det at membranen har passert mer enn halve forventede levetid, noe som innebærer økt risiko for svekkelse over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når membran ligger skjult og det ikke foreligger dokumentasjon, oppstår det usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Basert på oppgitt alder vurderes det at membranen har passert mer enn halve forventede levetid, noe som innebærer økt risiko for svekkelse over tid.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: NGF Rørservice, 2025

Beskrivelse: Skiftet kran til vaskemaskin

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Alfa Olis, 2025

Beskrivelse: Skiftet pilot i gasspeis

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Standard

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring i stort garderobeskap Det er ellers god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Dørcalling på vegg. Nytt gulv i 2023.

Stue med utgang til balkong:

Ekstra bred og pen stue med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt stort spisebord. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på 11 kvm. Balkongen har god plass til flere sittegruppe og grill. Her kan du nyte sol fra ca. kl. 14:30 til 19:30 om sommeren. Gulvet er flislagt.

Sigdal kjøkken:

Moderne kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil og har en åpen løsning mot stuen. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgrepsblandebatteri. Det er montert glassplate mellom benk og overskap, samt belysning og strømuttak under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Skuffer har skuffebrems.

Bad

Pent bad fra byggeår med varme i gulv. Veggene er flislagte, og himlingen er utført med malte stålplater. Badet er innredet med servantskap med topplate i komposittmateriale og servant plassert oppå benkeplaten, samt ettgrepsblandebatteri. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med synlig sisterner, dusjhjørne med glassdører og speilskap med belysning over servant. Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Hovedsoverom m/walk-in garderobe:

Hovedsoverommet er av meget god størrelse. Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Soverommet har en eksklusiv walk-in garderobe med svært god oppbevaringsplass. Det er godt med lysinnslipp fra gode vindusposter.

Soverom 2:

Soverom 2 er også et lyst og fint rom med god plass til alt et soverom måtte trenge. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innvendige overflater

Gulv: 1-stavs laminat.

Vegger: Malte slette flater. Det er registrert merker på vegger etter tidligere montert utstyr.

Himling: Malte betongelementer.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har vannrør i rør-i-rør-system. Det er montert stoppekraner i skap under servant på badet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er utført i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen skjer via tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.
- Vannbåren varme: Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger:

- Alt fastmontert følger med
- Skap i entre og soverom
- Lampe over spisebord

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Medfølger:

- Alt av hvitevarer

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2025, og det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Arbeidene omfatter splitting av lysbryter med Plejd-system, etablering av ekstra stikkontakter (1 stk. på soverom, 1 stk. i gang og 4 stk. i stue tilkoblet eksisterende kursopplegg), samt demontering av eksisterende dimmer og montering av 2-soners dimmer med tilhørende fjernkontroll.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet fra Viken Fiber/Altibox er inkludert i felleskostnader. Sameiet har Flex avtale der beboere kan velge TV/Bredbånd pakker selv etter behov.

Parkering

Med boligen følger det parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er tinglyst som en bruksrett på gnr. 424, bnr. 2. Rettigheten kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon, jfr grunnbok. Det betales felleskostnader pr. kvartal på kr. 788,- for garasjeplassen. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie rettigheter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren velforening. Plassen er merket med nr. 137.

På garasjeplassen er det ikke montert EL-lader. Løren Garasjelag har tilrettelagt for elbil med en kraftig infrastruktur (400V, 64A, 22kWt), som tillater plassen å få installert ladestasjon. Bestilling av ny ladestasjon gjøres på nettsidene til Løren Garasjelag <https://www.lorengarasjelag.no>.

Parkeringsanlegg driftes av Løren Garasjelage (<https://www.lorengarasjelag.no>), og styret her er sammensatt av personer fra Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet.

Solforhold

I sommerhalvåret har du sol fra ca. kl. 14:30-19:30

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8545408

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling av sameiet eller selger.

I følge radonkart er forekomsten av radon vurdert til moderat til lav.

(https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/?lang=nor&map=0)

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme og gass som hovedoppvarmingskilder. Oppvarmingen skjer via vannbåren varme, inkludert radiatorer og gulvvarme på badet. Badet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk

Strøm er inkludert i felleskostnadene. Segler opplyser at forbruket har vært omtrent likt A-konto beløpet.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Hva er A-konto:

A-konto er en forskuddsbetaling basert på et estimert forbruk eller kostnad, ofte brukt for strøm, kommunale avgifter eller tjenester som faktureres underveis. Du betaler et forhåndsbeløp, og det endelige oppgjøret (avregningen) skjer senere basert på faktisk forbruk.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 950 000

Omkostninger kjøper

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

175 140 (Omkostninger totalt)

187 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 125 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 137 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 139 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

(Eiendomsskattegrunnlag - bunnfradrag) x 0,0017 = eiendomsskatt per år

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 905 458 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 621 833 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

71/16996

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, TV og internett (1000/1000 mpbs) med grunnpakke, A-konto energi (fjernvarme, varmtvann, strøm og gass), felles forsikring, forretningsførrel,

kommunale avgifter m.m.

Felleskostnader:

A-konto energi: 1 613 kr

Felleskostnader: 3 623 kr

Viken Fiber/Altibox - tv/internett 454 kr

Felleskostnadene ble sist justert i Januar.

Kategori felleskostnader økte 3,8% fra 01.01.2026 Kat. Altibox økte 15 kr. fra 01.02.2026

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 690

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån

Andel fellesformue

Kr 42 482

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lørenplataet

Organisasjonsnummer

992104104

Om sameiet

Sameiet Lørenplataet består av 9 blokker med til sammen 244 seksjoner, og har gårdsog bruksnummer: 124/210. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992104104, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Børsteveien 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B, Kanonhallveien 66 A-B, Peter Møllers vei 6 A-B
Kruttsveien 2 A-E, 4 A-B, 6 A-E, 8 A-E, 10 A-D, 11 A-C, 12, 13 A-C, 15 A-C.

Hjemmeside: www.lorenplataet.no

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet Lørenplataet kjøper vaktmestertjenester hos Bygårdsservice AS. Tjenestene er fortrinnsvis for å forvalte sameiets eiendom og bygninger, og all kontakt går via styret. Vaktmester har 24/7 vakttelefon som kan kontaktes ved fare for stor skade på bygninger. Oppdatering av postkasseskilt gjøres av styret,

Svar fra styret angående fremtidig vedlikehold:

"Alle blokker skal vaskes og blokker som har typ murfasader skal males og mindre skader skal repareres. Noe råttent treverk skal skiftes. Vi har opprettet et vedlikeholdsfond der vi har satt av penger og betaler inn ekstra. Om det er nok eller ikke vet vi ikke nå. Er det ikke nok må vi ta opp lån."

Sameiet har god vedlikeholdshistorikk:

Noe av vedlikehold som ble utført i 2024/2025:

- I 2024 har sameiet gjennomført reparasjon av skader på fasadeplater og skiftet sålebensbeslag vindu inkludert maling av vinduskarmer på takterrasser Børsteveien 2A, 2B, 4A, 4B, 6A og 6B, samt Peter Møllers vei 6A sør og 6B sør.
- Sameiet har gjennomført malingsarbeider på karnapp og spilevegger, samt oljebehandling av håndløpere på bygningene i Kruttveien 2-10 og 11-15, iht. vedtatt vedlikeholdsplan. Råte treverk ble skiftet ut
- Rehabiliteret takterrasse i Børsteveien 2B
- Bytte av trykkøkningspumpe

Interessenter kan få tilsendt årsberetningen for 2025 hvor de kan lese om tidligere vedlikehold og hva styret har gjort i 2024/2025

Skjema for avlesning av strøm, varmtvann, varme og evt. gass finnes på sameiets nettsider: https://lorenplataet.no/nyttig_informasjon/energi_fjernvarme_varmtvann_gasspeis/avlesningsskjema/. Avlesningsskjema må sendes sameiets leverandør Techem Norge AS ved overtagelse. Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024 viser et overskudd på kr 486 803

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 6 855 471.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 210, seksjonsnummer 116 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

02.07.2007 - Dokumentnr: 2007/528792-1/200 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 424 BNR: 2

Bestemmelse om adkomstrett

fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

Kan ikke slettes uten samtykke

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 2007/528792-3/200 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig bruksrett av utearealer og
regulerte fellesområder
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 2007/528792-4/200 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for
reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2025 - Dokumentnr: 2025/8567-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 6 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for boligbygg datert 27.01.2026.
Det foreligger godkjente byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2026.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-4083. Planen regulerer området til byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmenntilgjort formål, til spesialområde bevaring, offentlig trafikkformål og fellesområder.. 26.05.2004

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Pågående plansaker i området:

Oslobygg KF foreslår å omregulere Spireaveien 3, Løren idrettspark, fra grønnstruktur til friområde, idrettsanlegg og offentlig torg. Planen legger til rette for å erstatte midlertidig flerbrukshall, oppføre ny ishall og øke antall utendørs idrettsflater.

Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen) - utarbeidelse av planforslag

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202509674: Sinsenveien - oppgradering av veien mellom Lørenveien og Dag Hammarskjöld's vei - Igansettingstillatelse gitt - Siste dok i saken 15.12.2025

Listen er ikke uttømmende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må° meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

et er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 000 per stykk,-. Markedspakke er satt til 19 900,-. Betalingsutsettelse 3 000,-, Digital annonsering 2 000,-. Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr 11 500,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 500,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Oppdragstaker

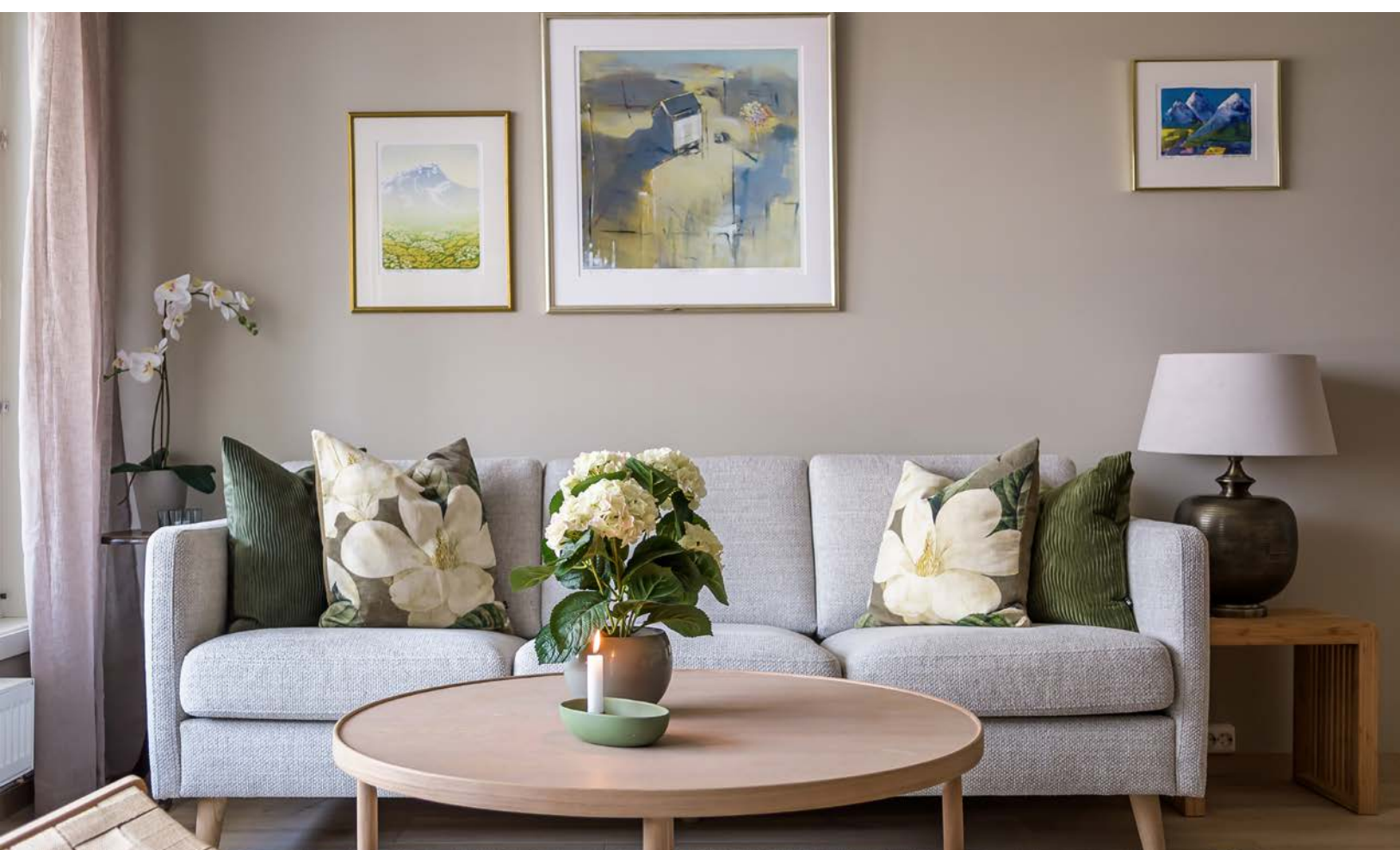
Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218
Kjelsåsveien 18,

Salgsoppgavedato

17.04.2026







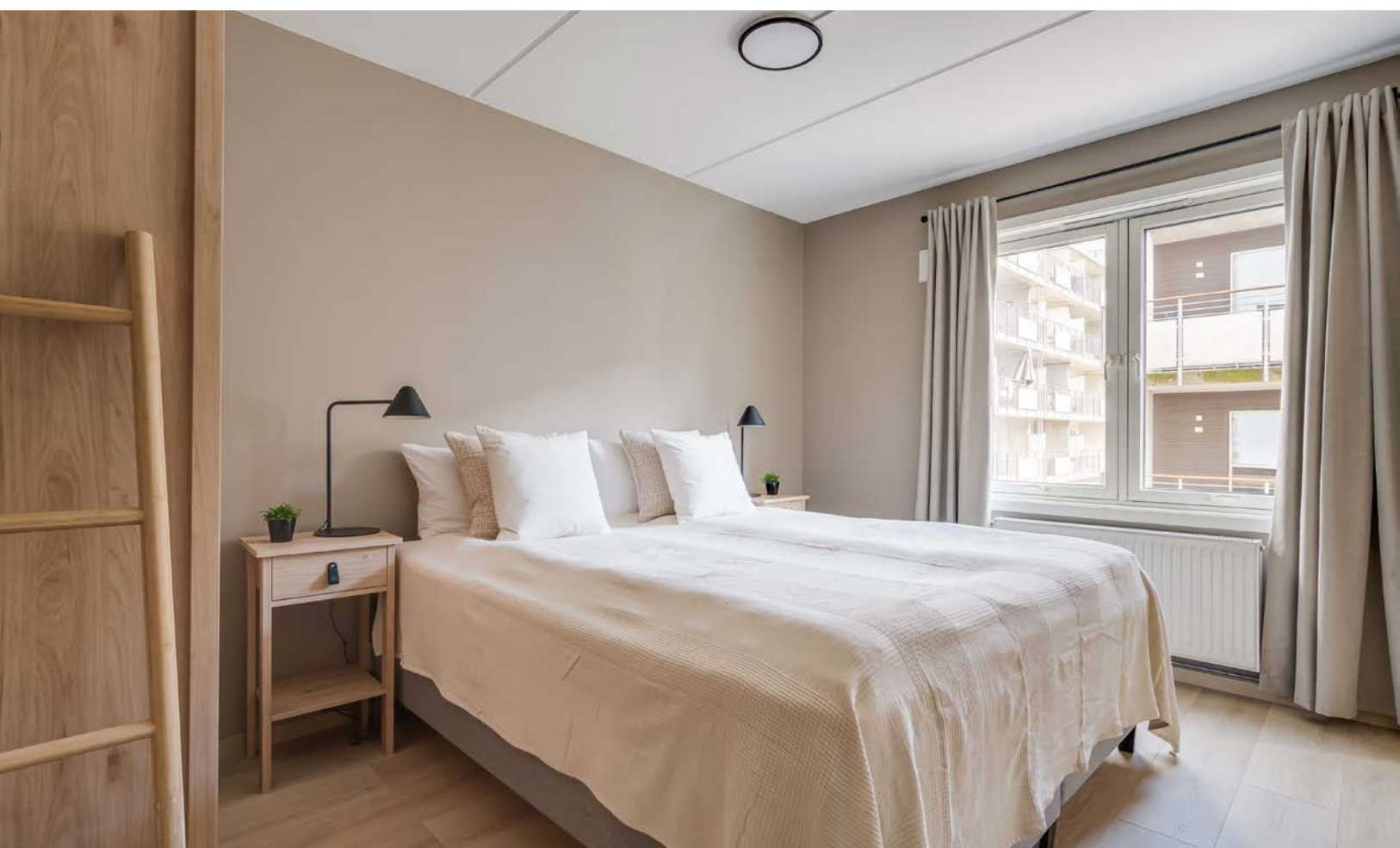








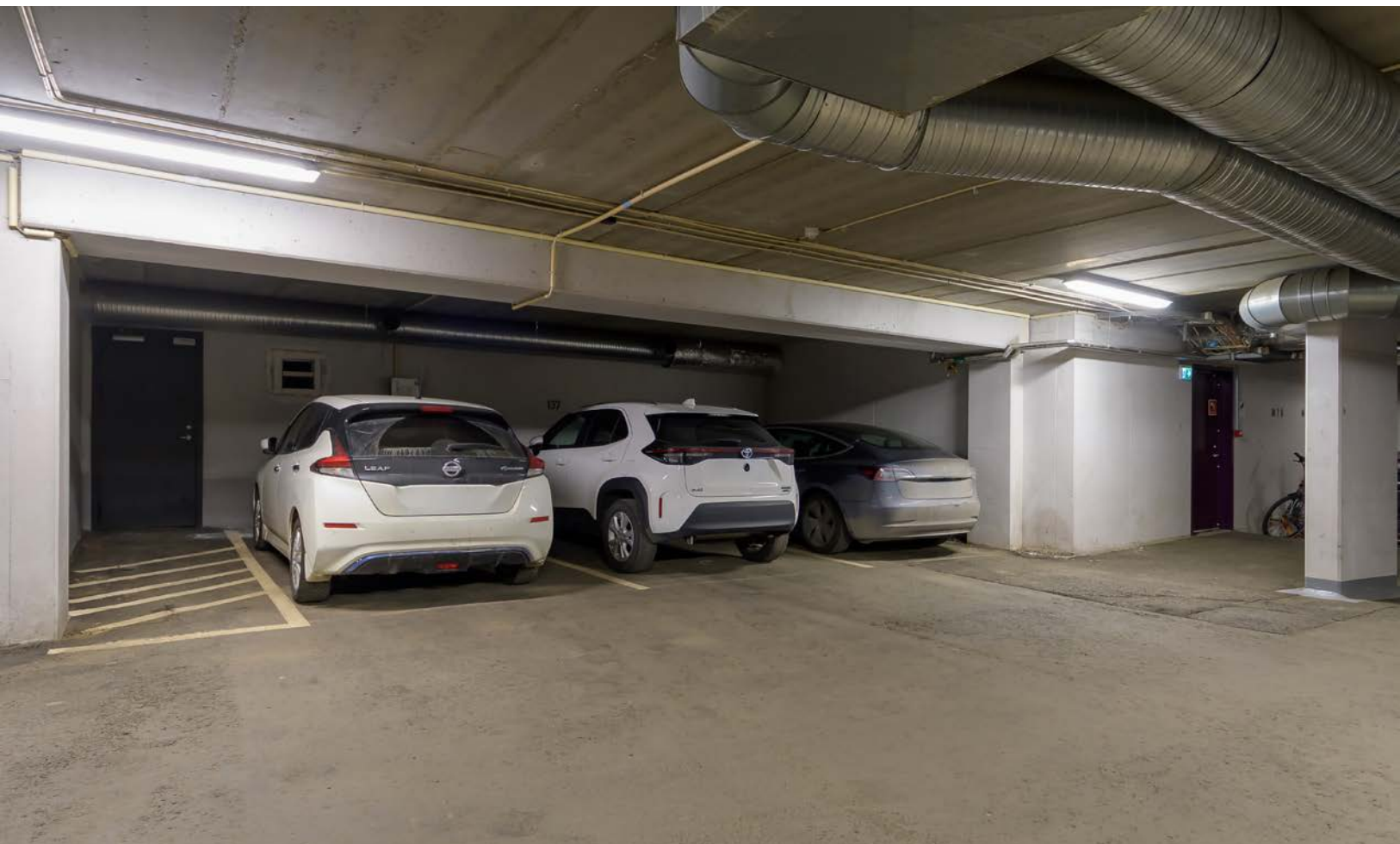










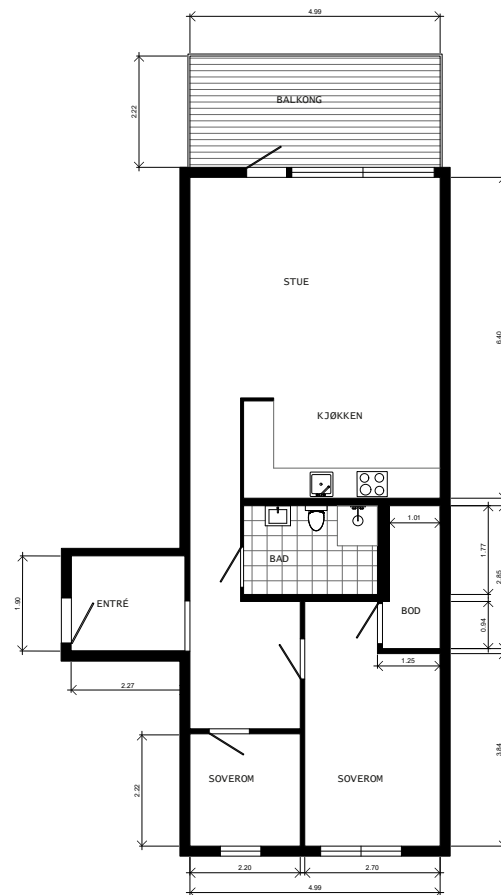






Vedlegg

KRUTTVEIEN 12





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Unni Jordet

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kruttveien 12

0585 Oslo

0301-124/210/0/116



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: NGF Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kran til vaskemaskin

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Alfa Olis

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pilot i gasspeis

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Kruttveien 12 - Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	21 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

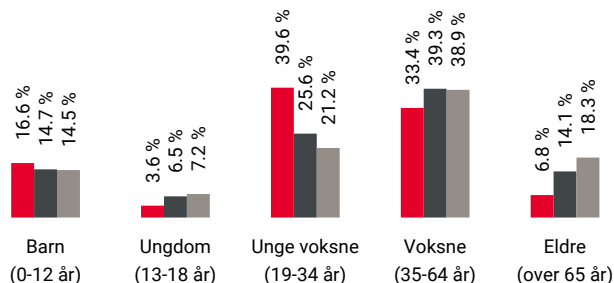
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Sinsen Kirkes barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Barnehagenvår Løren (1-6 år) 57 barn	6 min 0.5 km




Dagligvare


Coop Extra Lørenveien	4 min
Rema 1000 Lørenveien	4 min
PostNord	0.3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

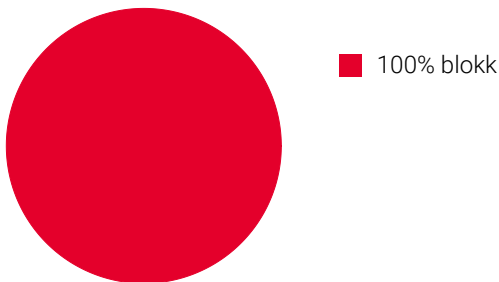
 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

-  Refstad. Roseveien ballplass. 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Kruttverksveien balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  EVO Løren 4 min 
-  STERK treningscenter 4 min 

Boligmasse




«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

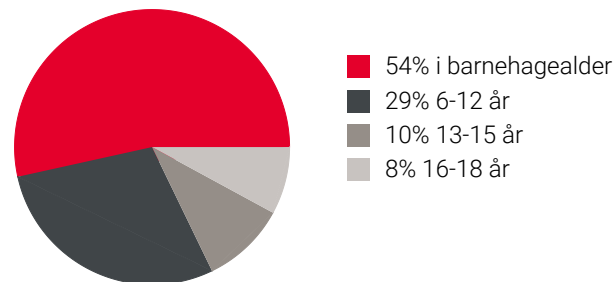
Sitat fra en lokalkjent



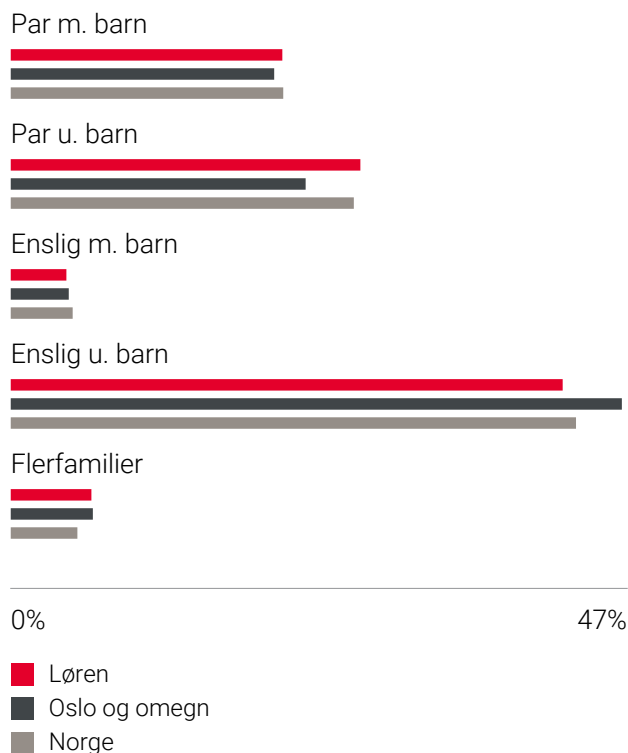
Varer/Tjenester

-  Løren Torg 5 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

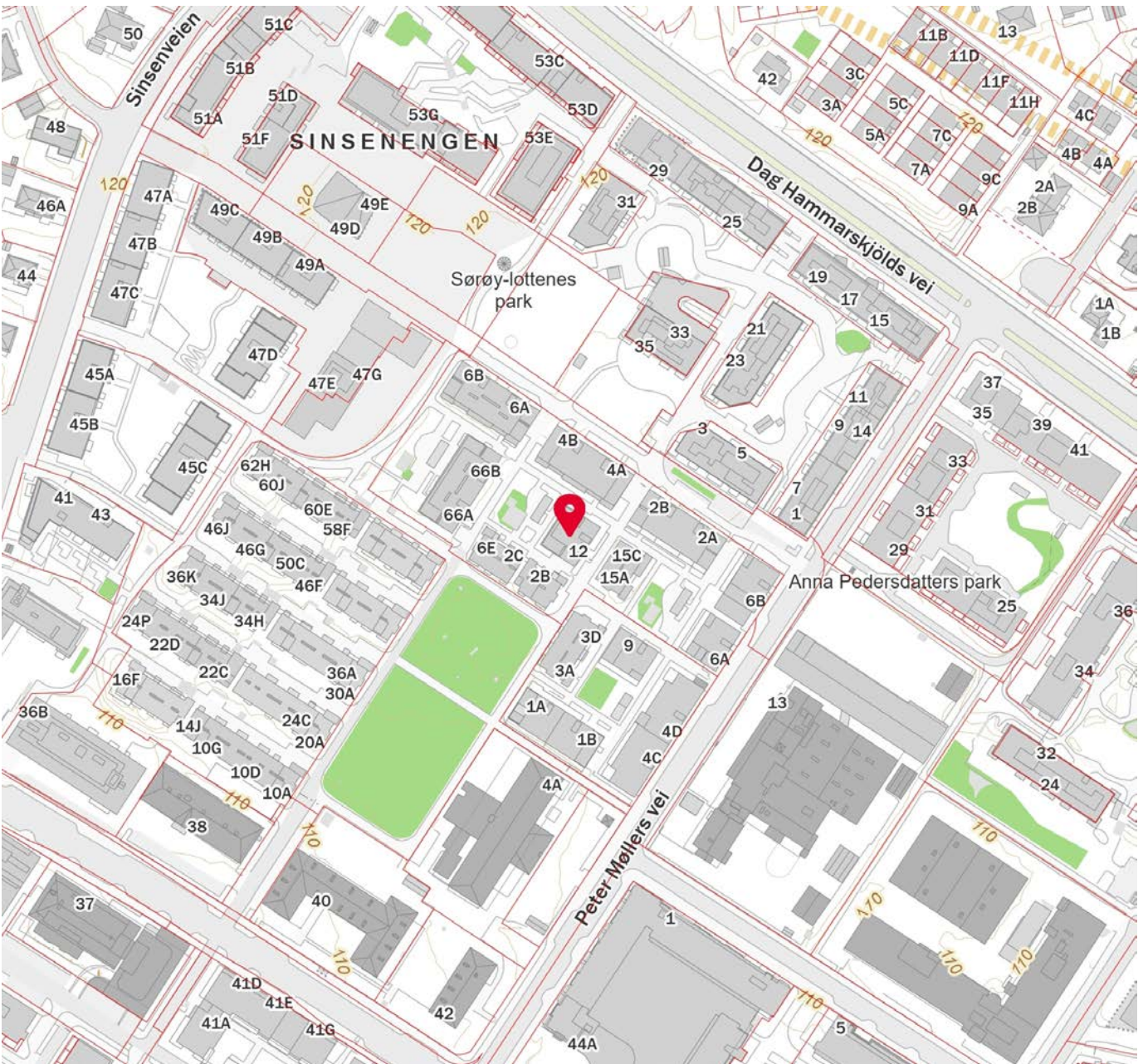


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kruttveien 12
0585 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre