



Lørenvangen 1 -

Velkommen til
din nye bolig





Dette er en rålekker toppleilighet med privat takterrasse, panoramautsikt og en gjennomtenkt planløsning med lekre

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 10 900 000,-

OMKOSTNINGER
275 340,-

TOTALPRIS
11 246 216,-

FELLESKOSTNADER
3 910,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 70 876,-

FELLESFORMUE
20 112,-

BRA-I/BRA TOTAL
97/97 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
6

BYGGEÅR
2017

ENERGIMERKING
D - Grønn

TOMTEAREAL
3794.1 m² (eiet)

Din megler



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Rålekker 4-r toppleilighet | Privat takterrasse på 22 kvm med FANTASTISK utsikt | Garasjeplass m/EL | Sportsbod

Velkommen til Lørenvangen 1! Går du med ønske om en privat og solrik takterrasse på hele 22 kvm med vidstrakt panoranautsikt over Oslo by? Da har du sjansen nå!

Dette er en lys og luftig leilighet som ligger høyt, fritt og usjenert i 6. etasje. Leiligheten inneholder blant annet hjørnestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, stilrent kjøkken i egen sone med benkeplate i stein og integrerte hvitevarer som gir et moderne uttrykk, 2 flotte flislagte bad, master soverom med egen balkong, egen garasjeplass m/el og sportsbod.

Kort oppsummert:

- Usjenert takterrasse på 22m² med sol frem til kvelden
- Balkong
- 3-Stavs eikeparkett
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Sportsbod på 6m²
- Garasjeplass
- Nært kollektivt, dagligvare og barnehage

A modern dining room with dark wood cabinetry, a light wood dining table, and a beige sofa. The room features large windows, a black pendant light, and a glass chandelier. The dining table is set with white flowers, glassware, and plates. The sofa has white cushions and a glass vase with yellow flowers. The floor is made of light wood.

Godt tilegnet plass til spisesone.



Benkeplaten er av slitesterk stein.





Takterrassen er på hele 22 kvm og gir svært gode muligheter til å møblere etter ønske og behov.



Stor skyvedør skiller takterrassen og stuen.



Gjennomtenkt farge- og materialvalg er gjennomgående for leiligheten.



Kjøkken og stue i åpen løsning gir en sosial og god atmosfære.



Lekker kjøkken med glatte fronter med omramming.



Hjørnestue med lysinnslipp fra flere himmelretninger gir svært gode lysforhold.



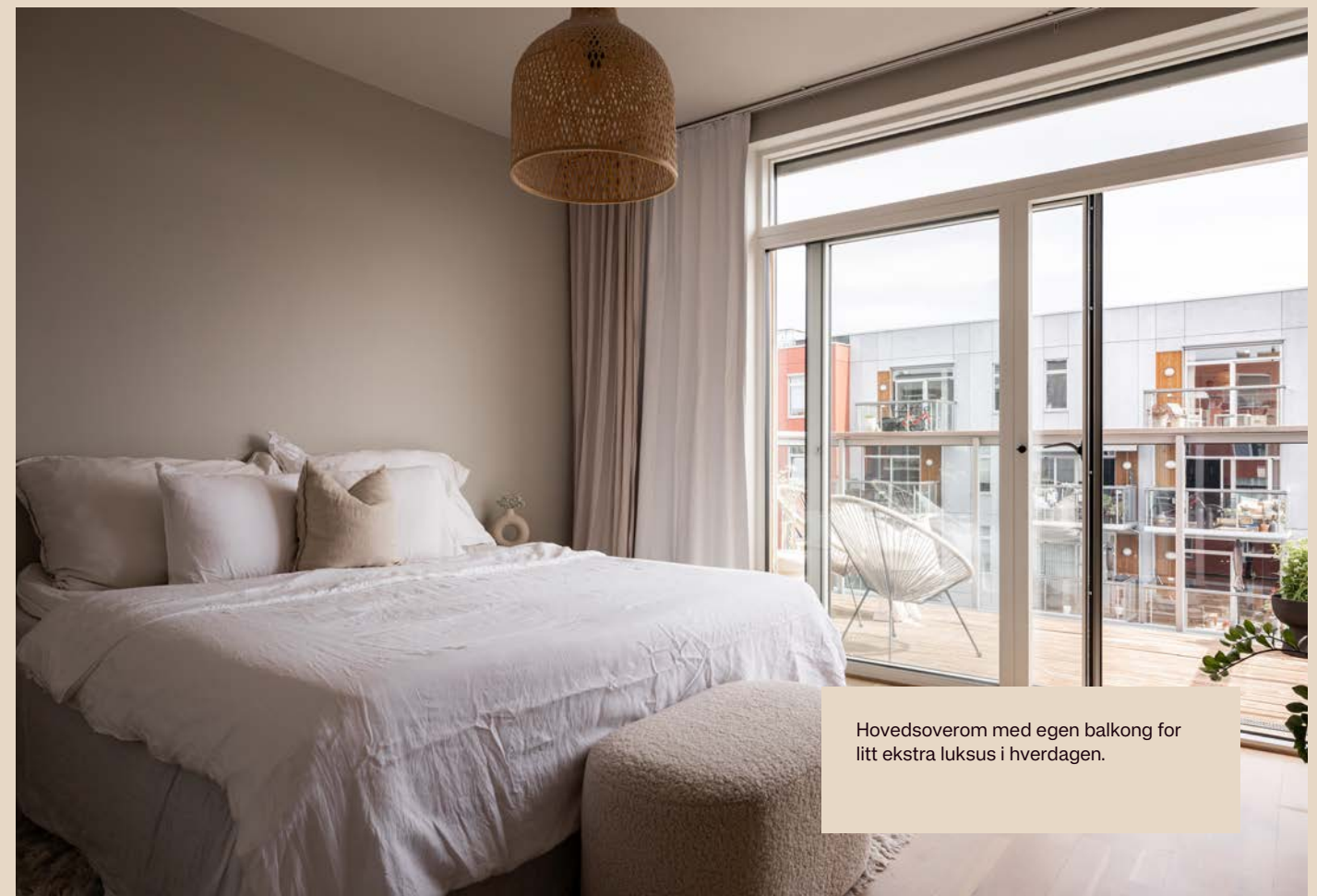
Leiligheten har balansert ventilasjon og fjernvarme som sørger for jevn og energibesparende oppvarming.



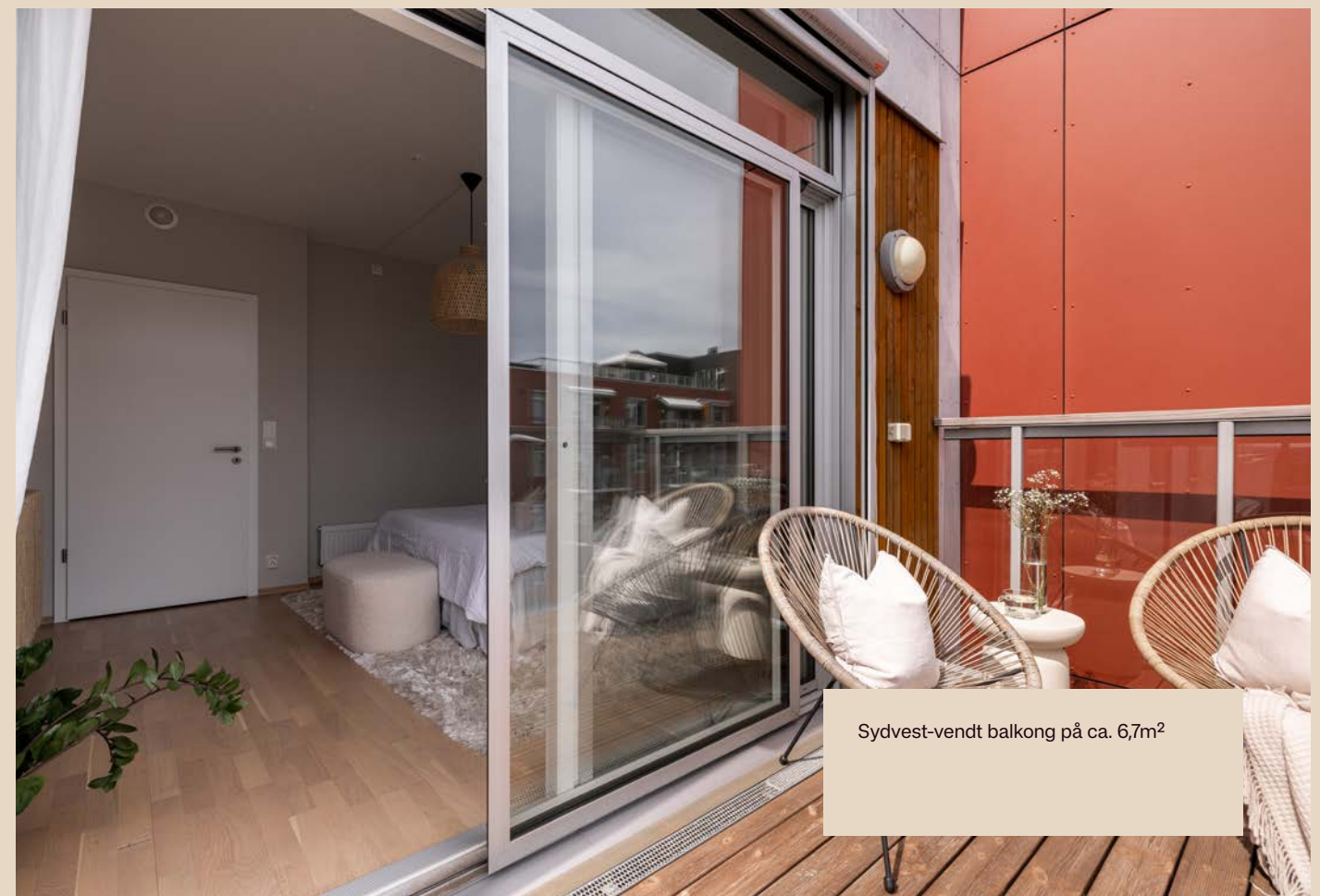
Utsikt.



Utsikt.



Hovedsoverom med egen balkong for litt ekstra luksus i hverdagen.



Sydvest-vendt balkong på ca. 6,7m²



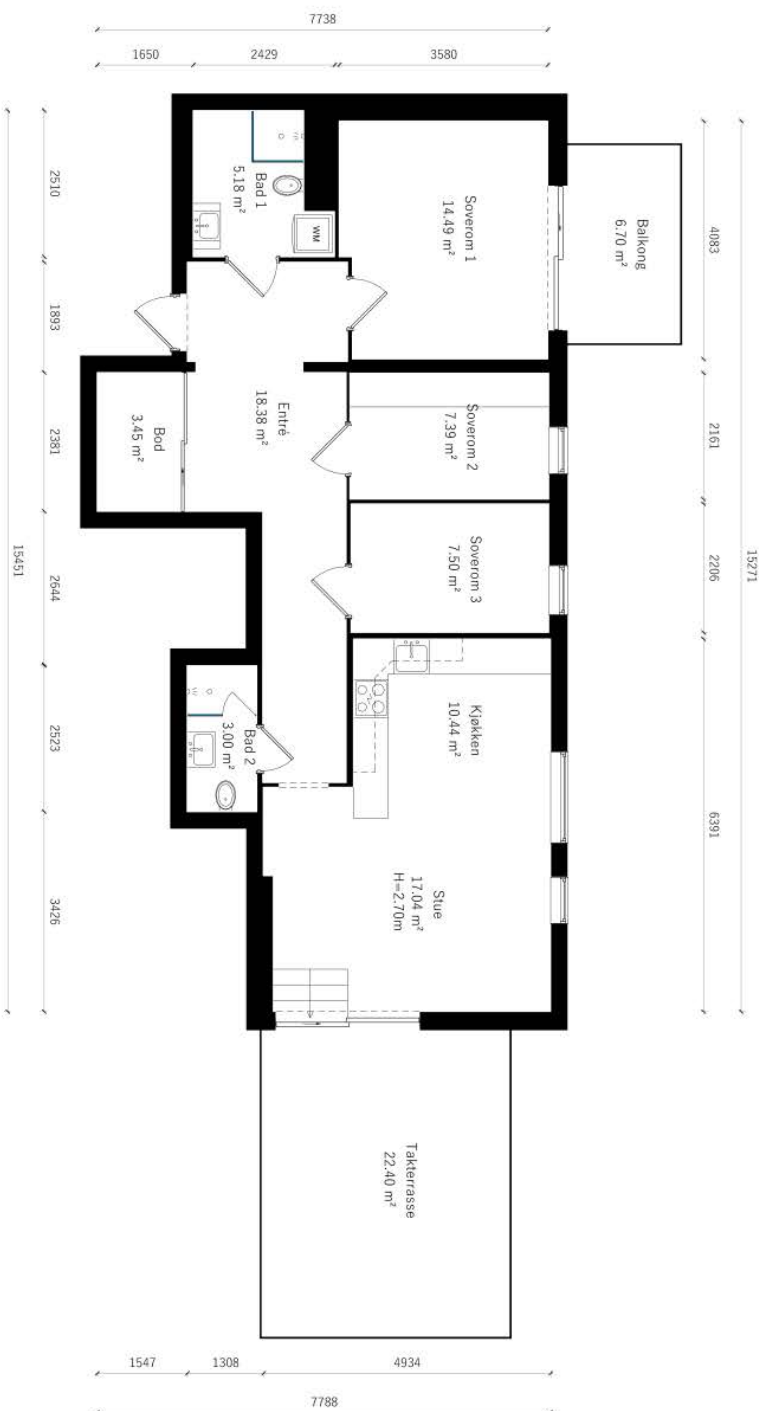
Det ene soverommet brukes som garderobeløsning.



Innvendig bod på ca. 3,5 kvm bak stort skyvedør-speil.



Pent flislagt bad.



Lørenvangen 1

6.Etasje

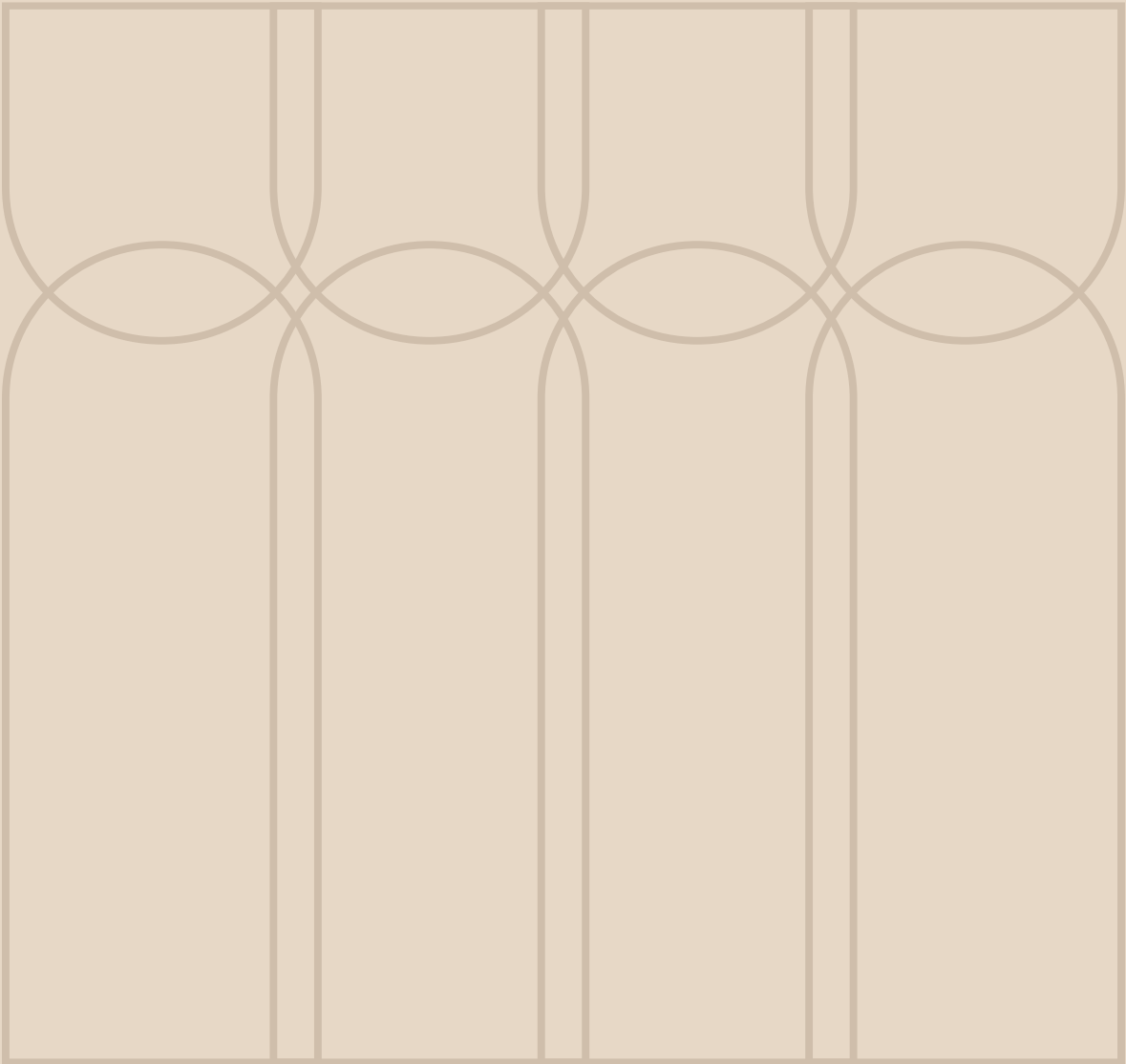


Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



Plantegning



LØRENVANGEN 1

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 10 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

10 900 000,00 (Prisantydning)

70 876,00 (Andel av fellesgjeld)

10 970 876,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

274 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

275 340,00 (Omkostninger totalt)

11 246 216,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 246 216

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 910,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader kr 3.511,- pr. md.

TV og bredbånd kr 399,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.910,- pr. md.

Felleskostnader for garasje plass er kr 300,- pr mnd, og faktureres halvårlig (tot. kr. 1800,-), hhv. januar og juli.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.

Avregning gjøres av EcoGuard.

For april ble følgende fakturert:

Energiservice EcoGuard 38: 37,66 kr

Leie Måleranlegg: 121,25 kr

Kaldtvann: 518,94 kr

Varmtvann: 433,08 kr

Fyring: 249,98 kr

Kostnader avhenger av faktisk forbruk.

Lån er tatt opp ifb med utbedring av garasjeanlegget i Brødfabrikken Garasjesameie i juni.

Det bør forventes en økning av felleskostnader ifb låneopptaket, eksakt økning er pr 24.06.25 ikke fastsatt.

Se vedlegg for komplett informasjon. Konf. megler.

Eiendomsskatt

Kr 2 945,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 70 876 pr. 01.06.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Informasjon om lån per 01.06.2025:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1516.03.10887

Nominell rente (flyt): 7,15 %

Innfrielsesår: 2031

Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.06.2025: 3 008 951 kr
Andel av saldo: 60 876 kr
IN-ordning: Nei

Lånet er tatt opp ifb med utbedring av garasjeanlegget i Brødfabrikken Garasjesameie i juni.
Det bør forventes en økning av felleskostnader ifb låneopptaket, eksakt økning er pr 24.06.25 ikke fastsatt.

Andre kostnader:
TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd inkl. i felleskostnader mot en kostnad på kr. 399,- pr mnd.

Formue:
Andel fellesformue: Kr 20 112 pr. 31.12.2024

Formueverdi
Formueverdi primær: Kr 2 126 252(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 505 009(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Løren har vokst frem som en levende bydel med et trygt og innbydende nærmiljø. Dette populære området i Oslo kombinerer urbant byliv med grønne omgivelser, og byr på et mangfold av restauranter, parker og servicetilbud.

De siste årene har Løren blitt et svært attraktivt sted å bo, med en god blanding av beboere i alle aldre. Beliggenheten gir enkel tilgang til både Oslo sentrum og

marka – her får du det beste av by og natur. Området er fortsatt i utvikling, og flere spennende prosjekter har satt sitt preg. Et godt eksempel er Økern Portal, som har blitt et naturlig samlingspunkt med anerkjente serveringssteder og en spektakulær takterrasse med utsikt og løpebane.

I kort gangavstand fra boligen finner du Krydderhagen og det populære Vinslottet – et levende nærmiljøsentert med blant annet kafé, smoothiebar, matbutikk, frisør, lege og flere gode spisesteder.

Løren Torg er et annet nærsenter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, frisør, apotek og bokhandel – alt du trenger i hverdagen, samlet på ett sted.

Området er også rikt på grønne møteplasser. Peer Gynt-parken, med sine kunstsulpturer og lekeplass, er en av flere hyggelige parker. I tillegg har nesten alle boligprosjektene egne grøntområder med benker og lekeplasser – her kan du bokstavelig talt gå fra park til park.

For den aktive byr Løren på flere moderne treningssentre som Studio Jobbsprek på Økern Portal og STERK i Lørenveien. Snart åpner også en ny utendørs aktivitetspark nederst i Lørenveien – et flott tilbud for både store og små.

Transporttilbudet er godt utbygd, med egen T-banestasjon og kort vei til Sinsenkrysset med hyppige bussavganger. Med gangavstand til kollektivknutepunkter og sykkelfelt gjennom hele området, er det enkelt å komme seg rundt – både i og utenfor byen.

Løren kombinerer småbysjarm med urban komfort. Her får du grønne parker, gode spisesteder og et bredt servicetilbud – alt innen rekkevidde. Velkommen til et nabolag du virkelig vil trives i!

Parkering
Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 2320 cm. bred og er merket 32. Plassen har elbillader

Adkomst
På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3794.1 m²

Tomten er et fellesareal som er parkmessig opparbeidet med plener innrammet av granittkanter og elvegrus, store beplantede bed, lekeplass, benker, bord og skulptur. Det er anlagt asfalterte gang- og kjøreveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 03.11.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.11.2023.

Innhold

6. etasje: Bad stue, 3 soverom, kjøkken, stue, gang, entré, bad v/sov, balkong (TBA) på ca. 6,7 m², takterrasse på ca. 22,4 m².
Kjeller: Bod
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal
BRA - i: 97 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 6 m² Kjellerbod
6. etasje
BRA-i: 91 m² Bad stue, 3 soverom, kjøkken, stue, gang, entré, bad v/sov

TBA fordelt på etasje
6. etasje
29 m² Terrasse på ca. 22,4m² og balkong på ca. 6,7m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 270 cm. i stuen. Ca. 235 cm. i gangen.

Balkong (TBA) på ca. 6,7 m², takterrasse på ca. 22,4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Bodene er merket med D1-B-602.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

INNVENDIG

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

I stuen er det kasset inn en radiator der hvor det henger tv.

Innkassingen kan eventuelt fjernes relativt enkelt i følge eier.

Punktet er ikke vurdert med tilstandsgrad og er kun ment

som opplysning.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

Bad stue:

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og dusjdør og fast dusjvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett.

Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekkssystem tilkoblet balansert ventilasjon.

Overstrømmingsspalte under baderomsgulvet.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad v/sov:

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle i nisje. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekkssystem tilkoblet balansert ventilasjon.

Overstrømmingsspalte under baderomsgulvet.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter

Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med omramming. Stein benkeplate fra HTH med oppvaskkum i kompositt og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp.

Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper.

Kjøkkenet er byttet av tidligere eier i 2019.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekkssystem montert i kanalføring oppunder himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet på både varmt- og kaldtvannsrør. Det er stoppekraner og tettemuffer på rørene.

Bad stue: Rørskap over wc med stoppekraner og drengåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er stoppekraner i skapet. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Bad gang: Tre rørskap med samlestokker og stoppekraner i to av skapene. Det er drengåpninger fra to av skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det siste skapet er til radiatoranlegget og er et lukket anlegg som ikke krever drengåpning. Kursene er merket. Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekkssystemer er plassert på bad, kjøkken og i bod i gangen. Ventilator på kjøkkenet.

Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert over himling i boden. Betjening på display montert i boden. Eier opplyser at det borettslaget organiserer filtre på døren to ganger i året. Filter er nylig byttet. Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 14 kurser. Hovedbryter på 63 A. Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/
garasje/tak/fasade?

- Det ble utført betongrehabilitering i regi av sameiet i
mai 2025 pga. vann med salter (klorider) hadde trukket
inn i betongen og inn til armeringen både i dekket og i
søylene/veggene. Garasjen er nå avrettet og behandlet.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/
tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Ja, det finnes skaderapport hos sameiet i forbindelse
med betongrehabiliteringen i garasjeanlegget.
Tilstandsrapport er foretatt i forbindelse med salget av
boligen

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr.
eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt
fellesgjeld?

- Ja, pga. betongrehabiliteringen

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/
laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Tidligere eier opplyser at skjevgkre/sølvkre ble
observert i noen seksjoner og boder i sameiet sommer/
høst 2019. Det ble dermed lagt ut åte i flere omganger i
alle seksjoner og ellers i sameiet for å bekjempe
problemet. Arbeidet ble gjennomført av Rentokil. Vi har
ikke observert skjevgkre etter overtakelse i 2021.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en
teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle
avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,
er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter
grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges
inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for
kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold

som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert
med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer
avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan
innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er
merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-
membran).
3- lags isolerglass i alu. rammer. Kombinasjon av
hengslede og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db)
inngangsdør. To balkongdører (skyvedører) med
glassfelt. Dørene er fra byggeår.
Takterrasse med rekkverk i stål og glass. Gulv i
terrassebord.

Terrassen er på ca. 22,4 m², avrundet til 22 m². Terrassen
har skillevegg mot nabo og vender mot sydvest og
sydøst. Terrassen har lys, markise og stikkontakt.
Balkong på soverom i stål med rekkverk i stål og glass.
Gulv i terrassebord. Balkongen er på ca. 6,7 m², avrundet
til 7 m².
Balkongen har lys og stikk. Balkongen er omtrent
sydøstvendt.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
- 2

Balkong på soverom i stål med rekkverk i stål og glass.
Gulv i terrassebord. Avrenning fra balkongen i forkant av
av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm.
Balkongen er på ca. 6,7 m², avrundet til 7 m².
Balkongen har lys og stikk.
Balkongen er omtrent sydøstvendt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Håndløper er sprukket og delvis løs på balkongen. Se
bilde.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Feste håndløperen. Hvis mulig, fyller sprekken med lim og
overflatebehandle. Alternativt bytte hele håndløperen.

Andre utvendige forhold
Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal
teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det
foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn
på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for
tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."
"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et
avvik."
Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,
vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det
utarbeides en
Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler
i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere
er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater - 3
Gulv: Det er lagt 3- stavs parkett på gulvene.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan
forvente.
Det observeres flere hakk i parketten i stue og gang.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Utbedring kan skje med varm voks som smeltes og
pusses ned for en pen og slett overflate. Kontakt snekker,
parkettlegger eller annen kompetent fagperson for
utbedring.

6. ETASJE > BAD STUE
Overflater Gulv
Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket
dusjnisje.
Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet.
Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38

mm. Høyde på terskel er ca. 8 mm. Ved testing av dusjen
renner vannet mot sluket.
6. ETASJE > BAD STUE
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mosaikkfliser i dusjen er ikke lagt «flush» og det er
nivåforskjeller. Det er også fargedifferanse på flisfuger.
Se bilde.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For utbedring må fliser tas opp og legges på nytt. Vær
obs på risiko for å skade underliggende membran hvis
man går inn for å ta opp eksisterende fliser. Kontakt
fagfolk for vurdering og eventuell utbedring.
Badet fungerer selv om flisene ikke ligger jevnt.

6. ETASJE > BAD STUE
Sanitærutstyr og innredning
Innredning med servant med ett greps blandebatterier
og underskap.
Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med
innebygget sistene.
Det er dremsåpning for synliggjøring av eventuelt
lekkasjevann.
(Oppsamling via kar inne i veggen og sammenkobling
med avrenning fra rørskap).
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Klikkventilen i servanten er ødelagt nede i servanten (se
bilde) og fungerer ikke som den skal.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kontakt leverandør eller rørlegger for utbedring av ventil.

6. ETASJE > BAD V/SOV
Overflater Gulv
Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket
dusjnisje.
Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet.
Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 44
mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av

dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mosaikkfliser i dusjen er ikke lagt «flush» og det er nivåforskjeller. Det er også fargedifferanse på flisfuger.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For utbedring må fliser tas opp og legges på nytt. Vær obs på risiko for å skade underliggende membran hvis man går inn for å ta opp eksisterende fliser. Kontakt fagfolk for vurdering og eventuell utbedring. Badet fungerer selv om flisene ikke ligger jevnt.

6. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning - 2019

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter med omramming. Stein benkeplate fra HTH med oppvaskkum i kompositt og ett greps svingbart blande batteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper.

Kjøkkenet er byttet av tidligere eier i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Opprinnelig er komfyrvakten integrert i ventilatoren (fra byggeår). I dette tilfellet er kjøkkenet og ventilatoren byttet av forrige eier og den opprinnelige komfyrvakten ligger løst inne i veggskapet. Dette gjør at komfyrvakten som brannsikringstiltak ikke fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakt må monteres oppunder ventilatoren sånn at den fanger opp varme og eventuell røyk.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen.

Øvrig informasjon

Adresse

Lørenvangen 1, 0585 OSLO

Gnr. 124, bnr. 269, snr. 38, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Anniken KrosbyArnfinn Øversveen

Sameie

Sameiet Brødfabrikken

Organisasjonsnummer: 919037792

Boligsameiet Brødfabrikken ble etablert i 2017 og består av 2 blokker med 123 selveierseksjoner (122 boliger og 1 næringsseksjon) på Løren i Oslo. Under terreng ligger Brødfabrikken garasjesameie. Sameiet er tegnet av Arcasa Arkitekter. Brødfabrikken har navnet etter Samvirkelagets brødfabrikk som ble anlagt her, på et jordbruksareal, i 1929. Bakerivirksomheten opphørte i 2011. I tillegg til boliger ligger en FUS barnehage og en café på tomten i dag. Det fargerike kunstverket i portalen gjennom den lengste blokka, er malt av Gilles & Cecilie Studio.

Forretningsfører: Solibo AS

Sameiets forsikringsselskaplf Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP1485632.8.1

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: - Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. - Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. - Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. - Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 9 191,-. I 2025 er det budsjettetert med et overskudd på 126 331,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Radiatorer tilkoblet vannbåren varme (fjernvarme) - Balansert ventilasjon

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 5 859 kWh pr 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet bolig, forretning barnehage (reguleringsplan S-4835). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/124/269/38:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/ kloakkledn.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 202407 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2025 - Dokumentnr: 714075 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No2 AS
Org.nr: 934 963 407
Elektronisk innsendt

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/9433
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om
kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1
til
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:323

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Snr:1
til
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Snr:167
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1346446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Areal regulert til torg skal være felles for gnr 124 bnr. 34,
268, 269 og 270
Kan ikke selttes eller endres uten samtykke fra Oslo
kommune

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for
avløp og overvann
Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av
stikkledninger

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med
gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen
begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er
tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.
Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må
være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie
menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30
døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for
eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke
konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må
kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke
om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne
ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin
sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har
sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,
begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard
kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av
eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt
eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet
boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og
interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud
inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring
som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
vedlagte materiell eller på [https://
www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold
til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal
følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og
innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger
normalt med i handelen, med mindre det foreligger en
særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.
avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon,

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 avgis.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk

bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon: 1%
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Vetle Høystad Rødje

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
vetle.rodje@emera.no
Tlf: 455 10 256

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera Oslo Øst
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

26.06.2025

LØRENVANGEN 1

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Lørenvangen 1 - Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Løren T Linje 4B	3 min  0.2 km
 Løren T Linje 4	5 min  0.4 km
 Økern T-bane, buss	10 min  0.8 km
 Sinsenterrassen Linje 17	16 min  1.3 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min  1.6 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min  0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min  0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min  1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	4 min  0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	5 min  0.4 km
Kuben videregående skole	17 min 
Valle Hovin videregående skole	21 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

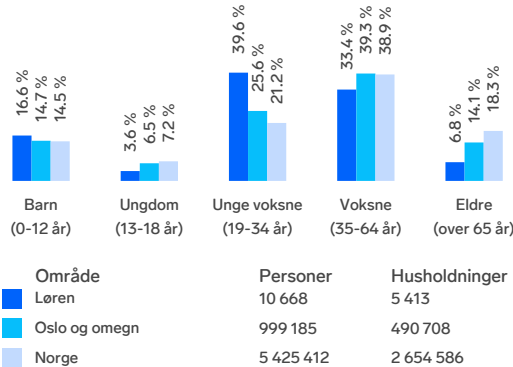
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	0 min  0 km
Gregers barnehage	1 min 
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min  0.2 km

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	1 min  0.1 km
Meny Løren	3 min 



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

-  Frydenberg skole

Aktivitetshall, ballspill

6 min 

0.5 km
-  Refstad. Roseveien ballplass.

Ballspill

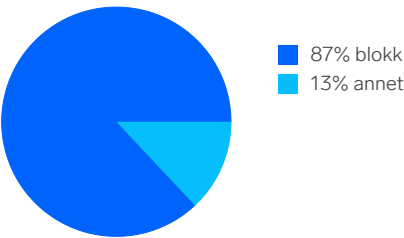
9 min 

0.7 km
-  STERK treningssenter

3 min 
-  EVO Løren

5 min 

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

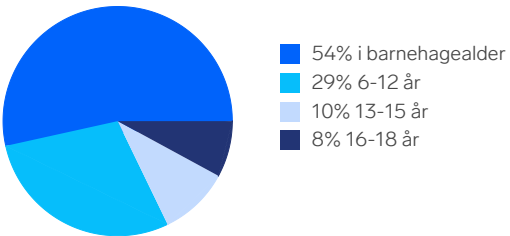
Varer/Tjenester

-  Løren Torg
- 3 min 

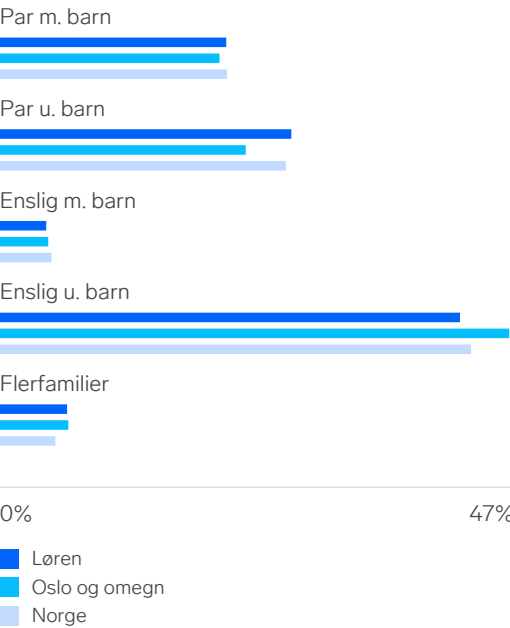
 Apotek 1 Løren Torg

3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



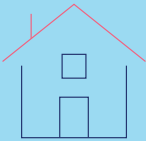
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 eigedom (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, varmepumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** 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. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING