



Lørenvangen 1

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Lørenvangen 1!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 10 900 000,-

OMKOSTNINGER
287 840,-

TOTALPRIS
11 258 716,-

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



Utsikt mot Oslo og fjorden.

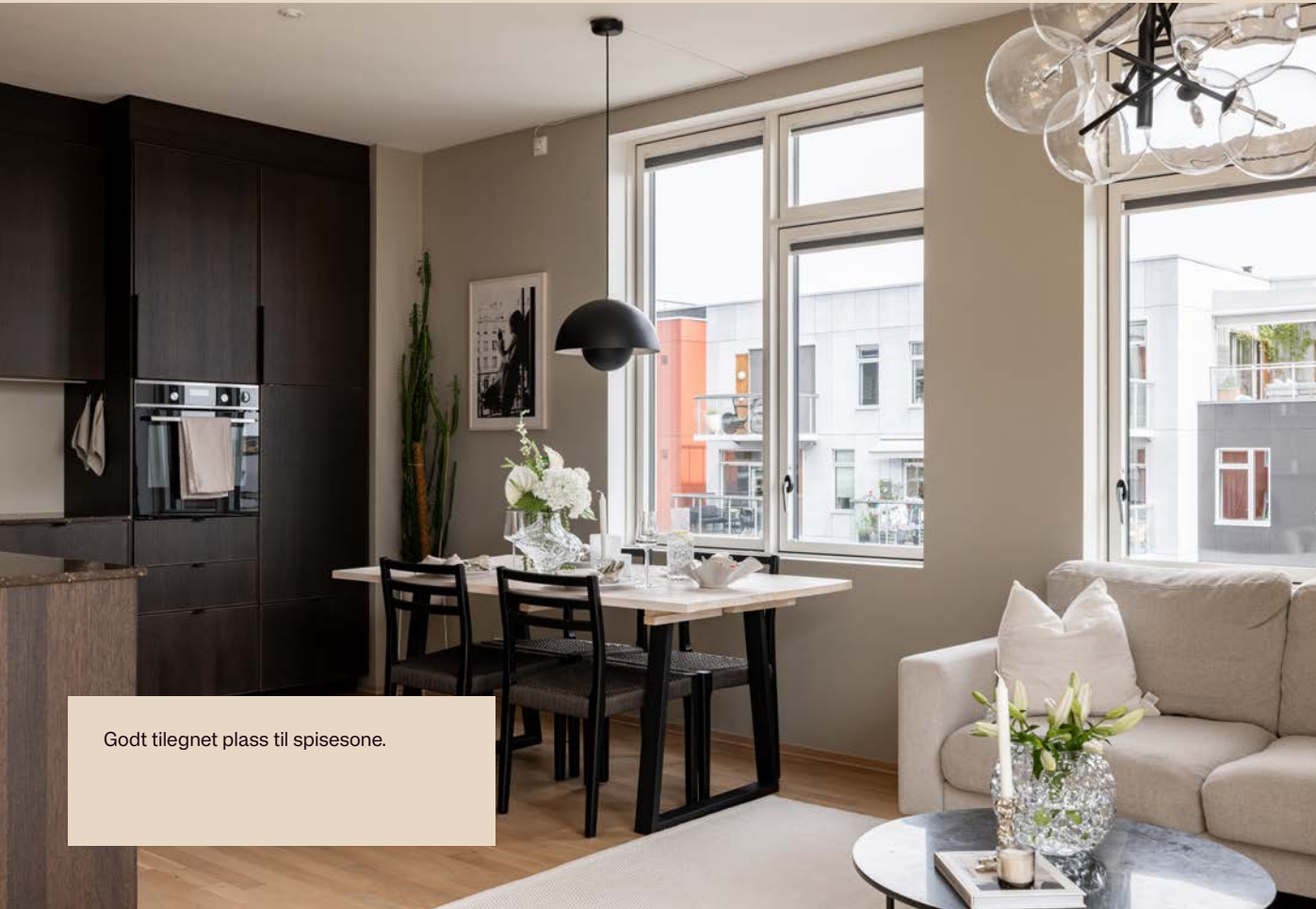


Utsikt.





Stor skyvedør skiller takterrassen og stuen.





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



Benkeplaten er av slitesterk stein.



Lekker kjøkken med glatte fronter med omramming.



Waterguard/lekkasjestopper er installert på kjøkkenet.



Integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass.



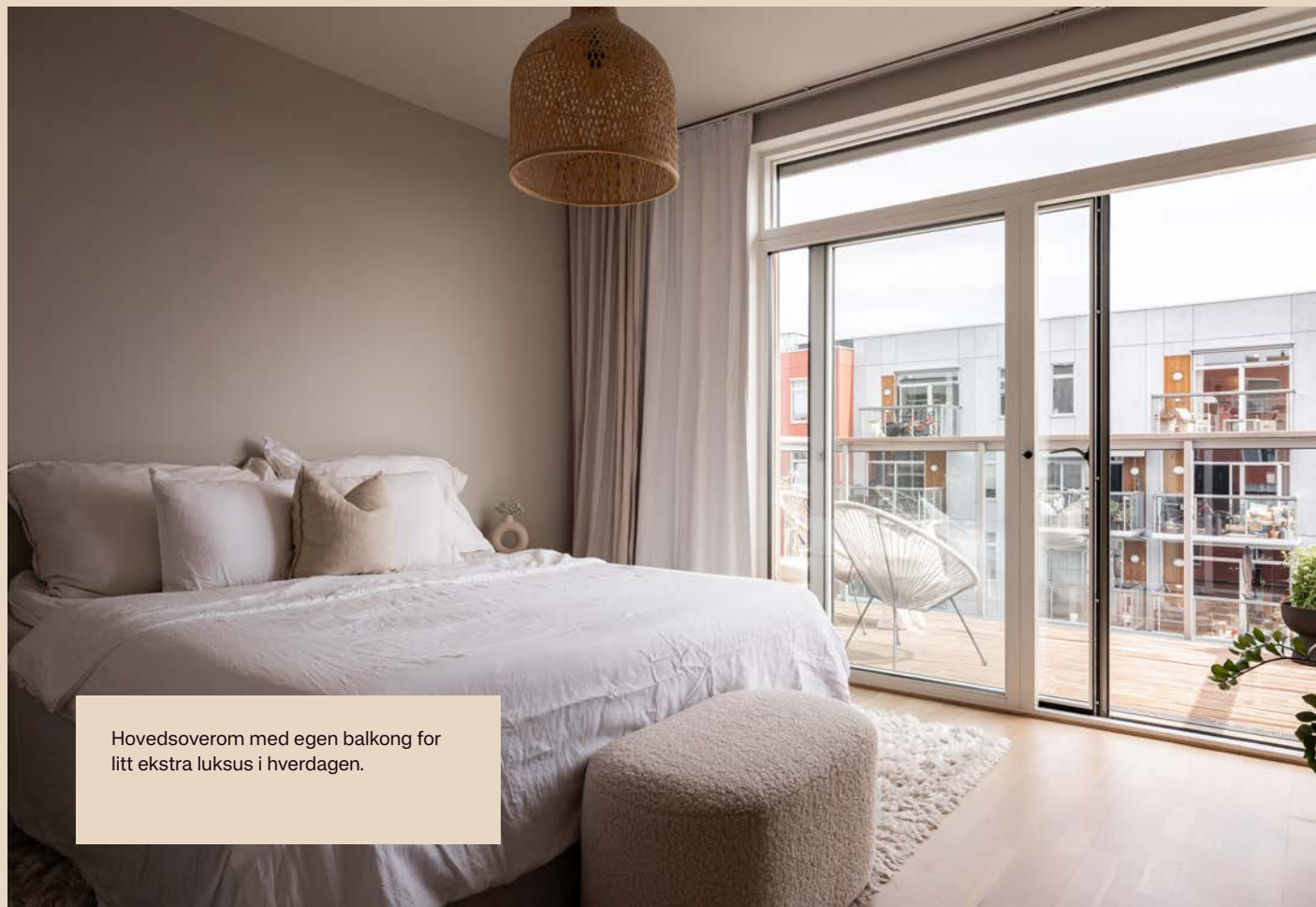
Leiligheten har balansert ventilasjon og fjernvarme som sørger for jevn og energibesparende oppvarming.



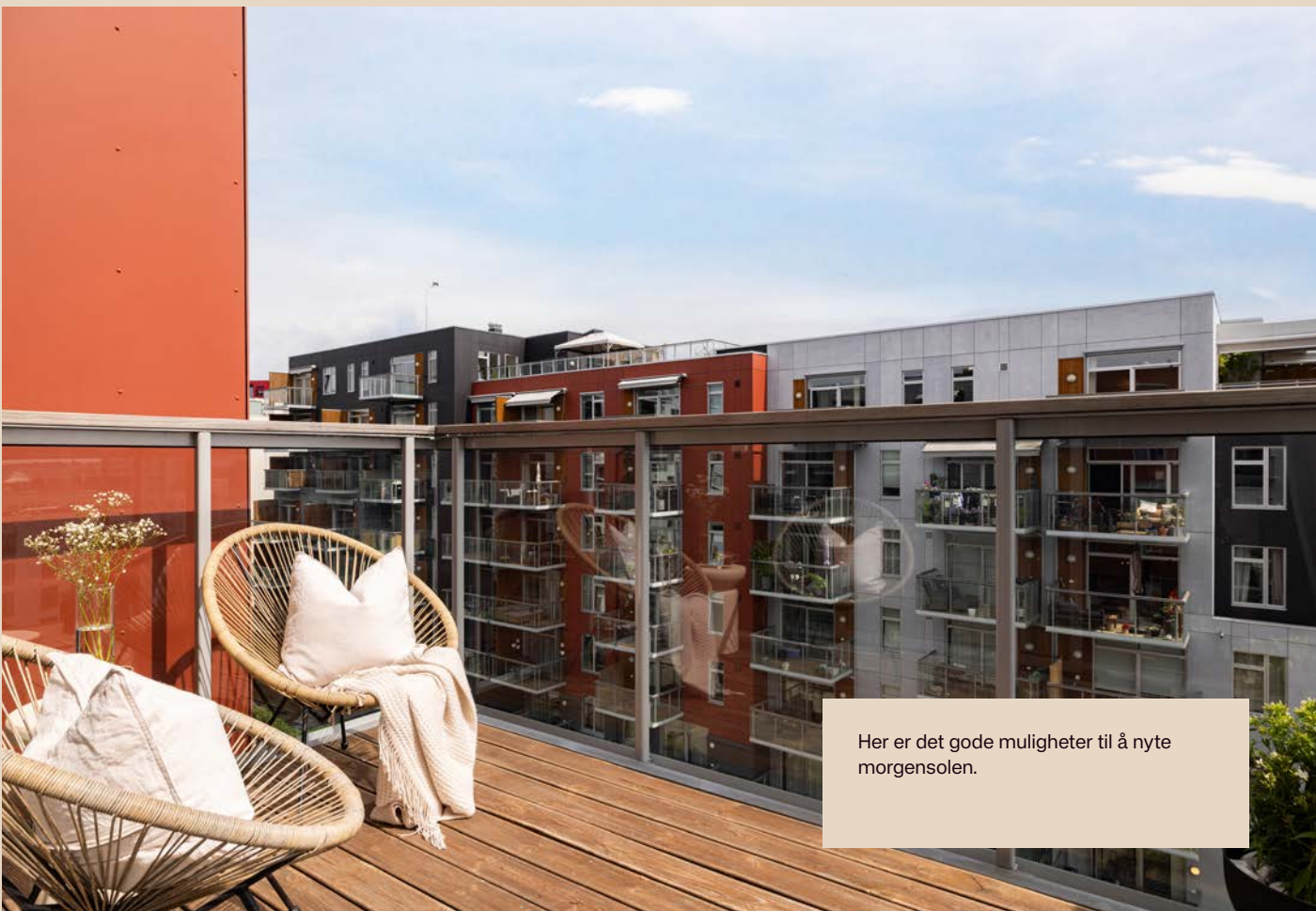
Pent flislagt bad.



Sydvest-vendt balkong på ca. 6,7m²



Hovedsoverom med egen balkong for litt ekstra luksus i hverdagen.



Her er det gode muligheter til å nyte morgensolen.



Gang.



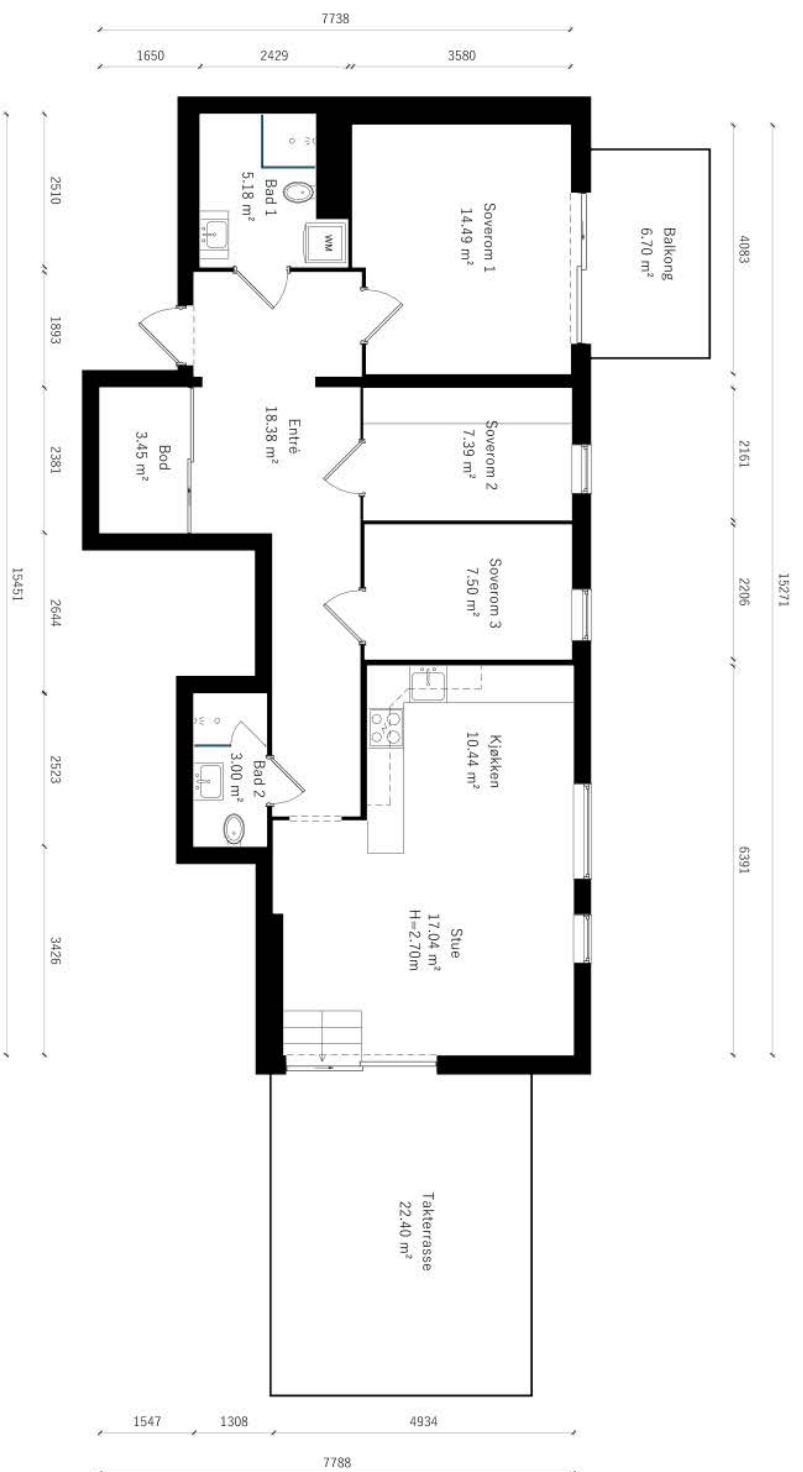
Praktisk rom for oppbevaring.



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



Det ene soverommet brukes som garderobeløsning.



Lørenvangen 1

6.Etasje

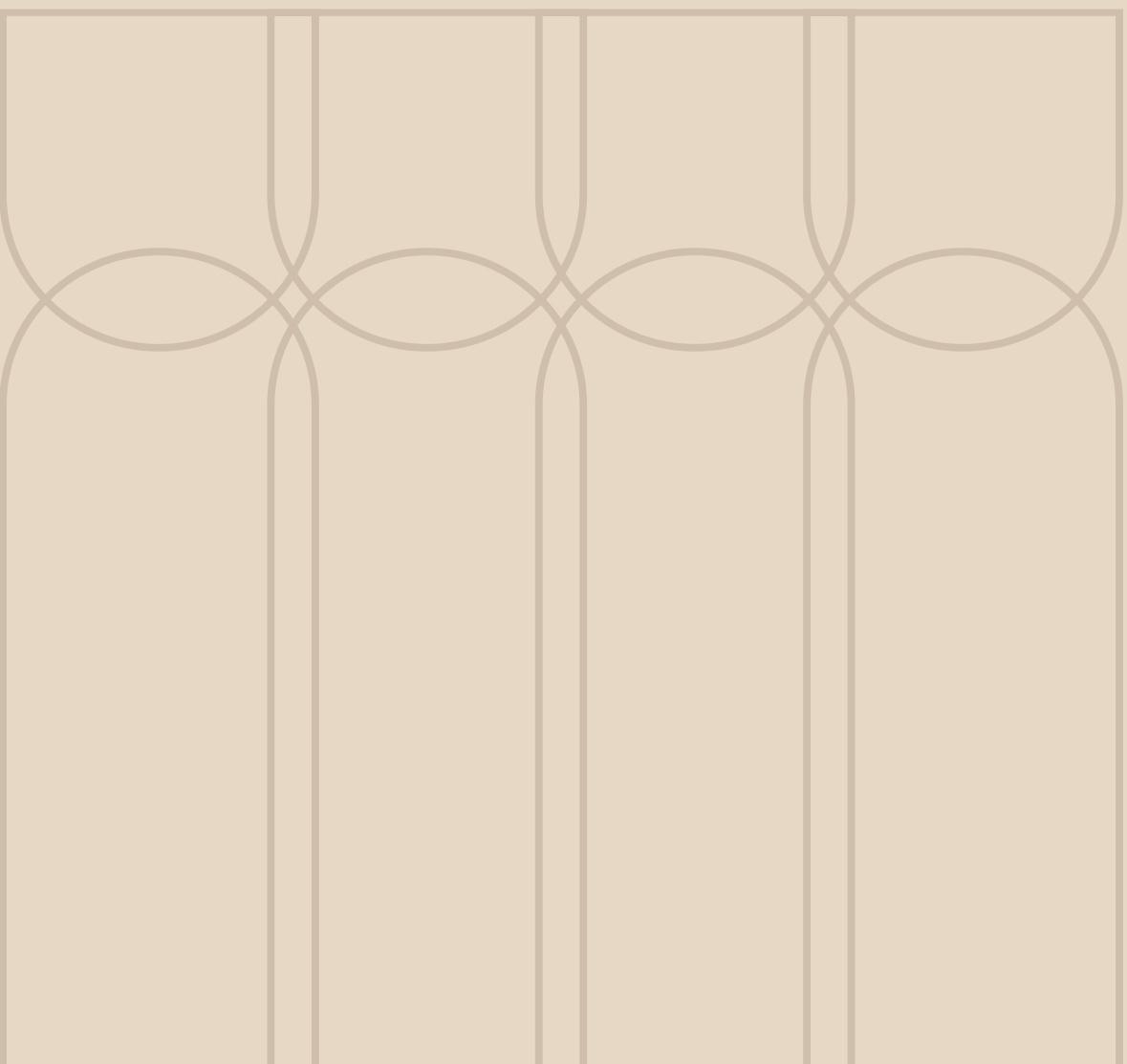


Les mer om
arealberegningen

©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

12 500,00 (Boligkjøperforsikring)

274 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

287 840,00 (Omkostninger totalt)

11 258 716,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 258 716

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 eiendomsskattelister 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 matbutikken Joker (ca. 130 m fra leiligheten). I tillegg finner du Krydderhagen og det populære Vinslottet hvor du finner Spar – dette er 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. Boden 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 dusjnische 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.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

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 dusjnische 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.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

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 fra IKEA 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. Avtreksventil 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

dreksåpning 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 dreksåpninger fra to

av skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det siste skapet er til radiatoranlegget og er et lukket

anlegg som ikke krever dreksåpning. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig

inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler 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

filtere 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Tidligere eier opplyser at skjeggkre/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 skjeggkre 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.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
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 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 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.

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 byggninger/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/>

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 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.

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/kundemøte

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 No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

04.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

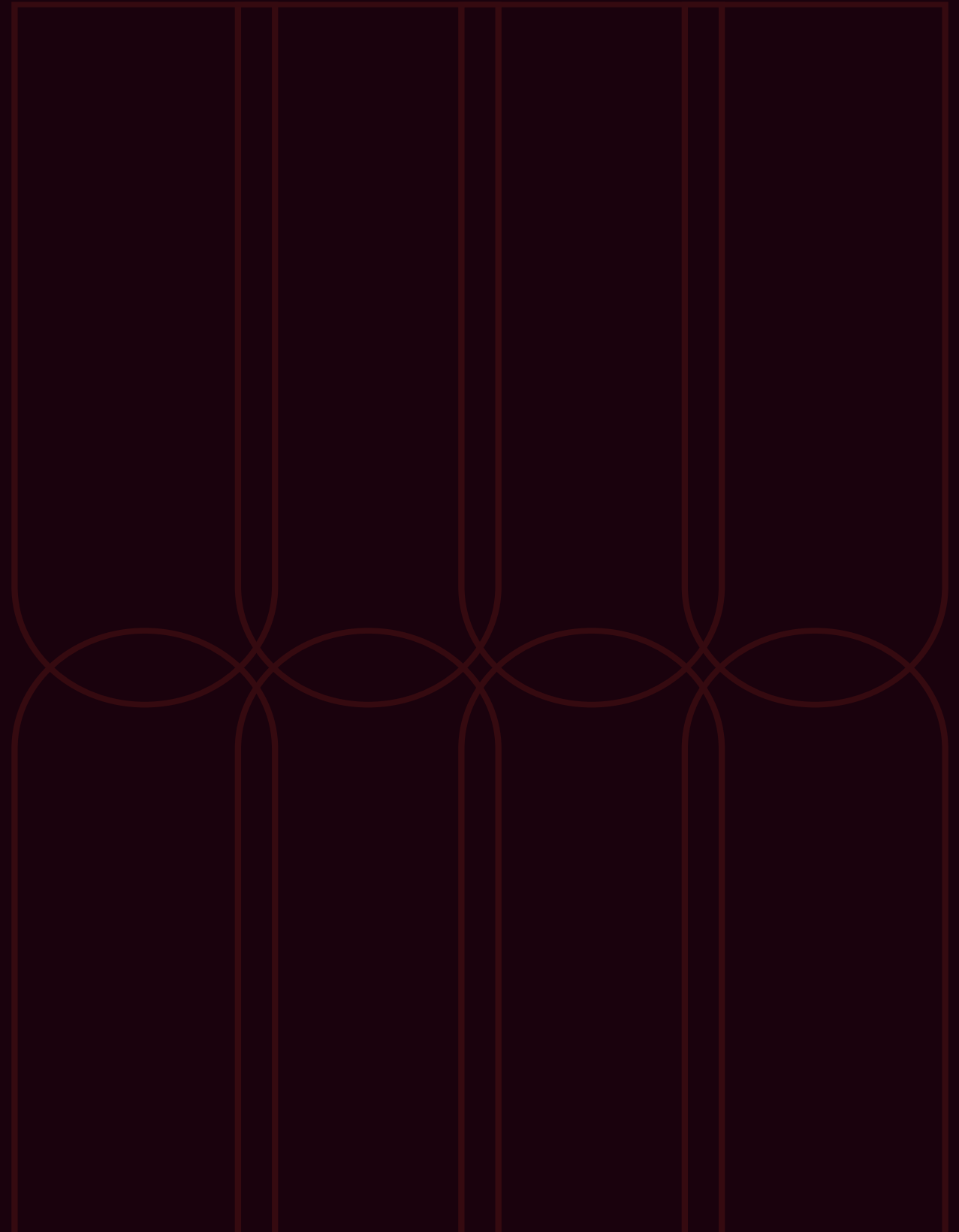
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LØRENVANGEN 1

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Lørenvangen 1, 0585 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 124, bnr. 269, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 Rapportdato: 24.06.2025 Oppdragsnr.: 13722-3126 Referansenummer: GD4427

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy

Erik Øyum
 Uavhengig Takstingeniør
 erik@taksthuset.no
 900 88 685



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen, velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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 tilfældige 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

[Gå til side](#)

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.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

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

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

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

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

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter med omramming. Stein benkeplate 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. Avtreksventil montert i kanalføring oppunder himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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 dreksåpning 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 samlestocker og stoppekraner i to av skapene. Det er dreksåpninger fra to av skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det siste skapet er til radiatoranlegget og er et lukket anlegg som ikke krever dreksåpning. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på bad, kjøkken og i bod i gangen. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og



Beskrivelse av eiendommen

stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert over himling i boden. Betjening på display montert i boden. Eier opplyser at det borettslaget organiserer filtere 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

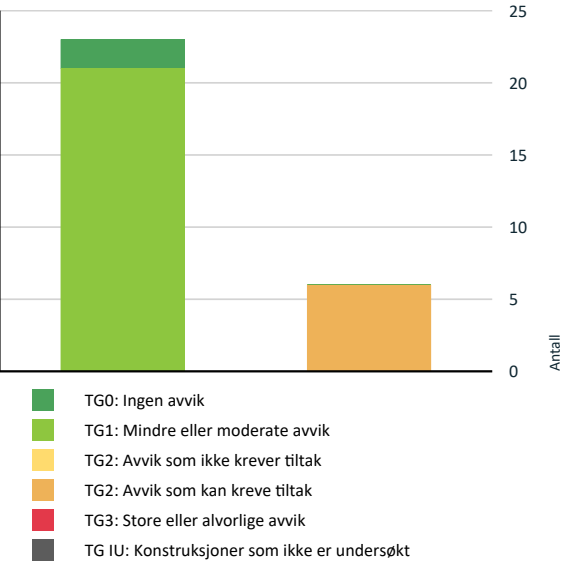
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 3	Gå til side
!	Våtrom > 6. etasje > Bad stue > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 6. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 6. etasje > bad v/sov > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2017	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bolig	
Standard Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelser under konstruksjoner.	
Vedlikehold Boligen fremstår som pen, velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.	

UTVENDIG

TG 1	Vinduer
	3- lags isolerglass i alu. rammer. Kombinasjon av hengslede og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.
TG 1	Dører
	Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. To balkongdører (skyvedører) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

TG 1	Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
	Takterrasse med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Avrenning fra balkongen gjennom sluk i underliggende takkonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. 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.

TG 2	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.
	Konsekvens/tiltak Tiltak:

Hvis mulig, fyll sprekk med lim og overflatebehandle. Alternativt bytte hele håndløperen.



Sprekk i håndløper.

TG 2 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.

INNVENDIG

TG 1	Overflater
	Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Overflater - 2
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.

Tilstandsrapport



Det er kasset inn en radiator på veggen der hvor tv'en er plassert. Eier opplyser at innkassingen kan fjernes relativt enkelt av nye eiere hvis ønskelig.

TG 2 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.



Skade i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige 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.

Største skjevhet er målt til ca. 6 mm. gjennom hele stuen og ca. 2 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten

VÅTROM

6. ETASJE > BAD STUE

Generell

Flislagt badromskabin med nedsenket dusjnisse 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.

6. ETASJE > BAD STUE

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

6. ETASJE > BAD STUE

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisse. 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.

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:

Tilstandsrapport

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.



Mosaikk ligger ikke jevnt.

6. ETASJE > BAD STUE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk (hjørnesluk) i dusjen.



Sluk.

6. ETASJE > BAD STUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatterier og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er drepsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. (Oppsamling via kar inne i veggen og sammenkobling med avrenning fra rørskap).

6. ETASJE > BAD STUE

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under badromsdøren.

6. ETASJE > BAD STUE

Fukt i tilleggende konstruksjoner

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.

6. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

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

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

6. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

6. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisse. 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:

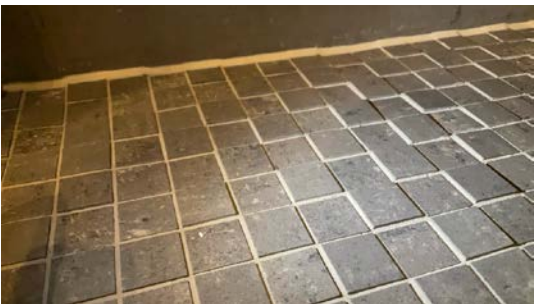
- Det er avvik:

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.



Nivåforskjeller på gulvflis i dusjen

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk (hjørnesluk) i dusjen.



Sluk i dusjen.

6. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og ett greps blandebatterier og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle i nisje. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

6. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

6. ETASJE > BAD V/SOV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Kjøkkenet er byttet av tidligere eier i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

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.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Avtreksventil montert i kanalføring oppunder himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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 dreksåpning 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 dreksåpninger fra to av skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det siste skapet er til radiatoranlegget og er et lukket anlegg som ikke krever dreksåpning. Kursene er merket.



Bad gang.



Bad stue.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler 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 filtere på døren to ganger i året. Jobben med å bytte filtere må gjøres av den enkelte beboer. Filter er nylig byttet.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 14 kurser. Hovedbryter på 63 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2017. Arbeidene er utført av Assemblin AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

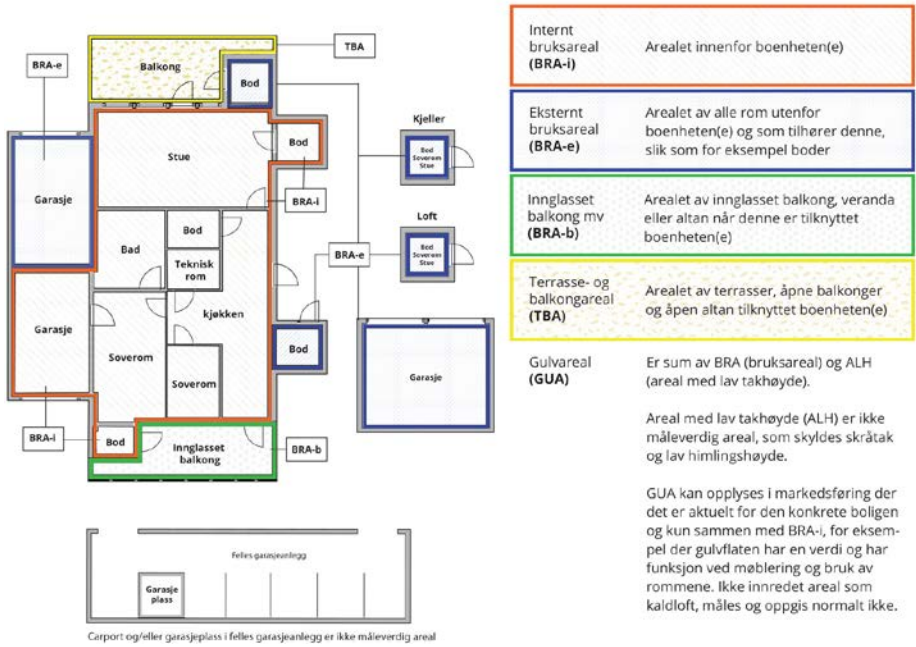
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	91			91	29
Kjeller		6		6	
SUM	91	6			29
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Bad stue, 3 soverom, kjøkken, stue, gang, entré, bad v/sov		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

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. Boden 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.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Anniken Krosby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	269		38	3794 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Lørenvangen 1

Hjemmelshaver

Krosby Anniken, Øversveen Arnfinn

Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Eierandel

91 / 9433

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Joker i Lørenveien og Spar på Vinslottet. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4732.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	31.07.2025	Endret et mindre avvik etter utbedring.
3	06.08.2025	En mindre endring av tekst på balkong.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD4427>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13722-3126

Befaringsdato: 19.06.2025

Side: 19 av 19

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250042	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amfinn Øversveen	Anniken Krosby
Gateadresse	
Lørenvangen 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	NSF
Polise/avtalenr.	21498875

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AØ, AK

Document reference: 02250042

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

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.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Operatør er Wattif

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

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

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Pga. betongrehabiliteringen

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

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.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250042

Initialer selger: AØ, AK

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnfinn Øversveen	a50a06b7fa89533177630f1d7cb9f7543deec7ae	23.06.2025 11:11:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Krosby	df07cb00a16aa289258a99e17817e0f834b044ce	16.06.2025 17:37:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250042

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

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	🚶
Løren T Linje 4	5 min	🚶
Økern T-bane, buss	10 min	🚶
Sinsenterrassen Linje 17	16 min	🚶
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min	🚶

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

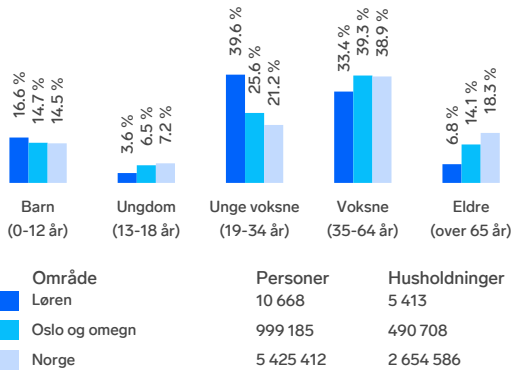
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	1 min	🚶
Meny Løren	3 min	🚶

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



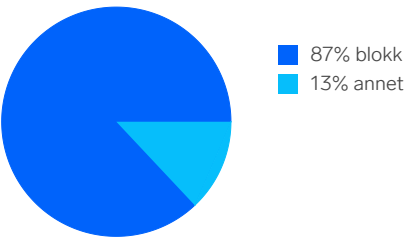
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	🚶
Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	9 min	🚶
STERK treningssenter	3 min	🚶
EVO Løren	5 min	🚶

Boligmasse



«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

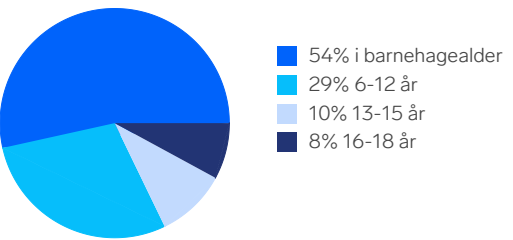
Sitat fra en lokalkjent



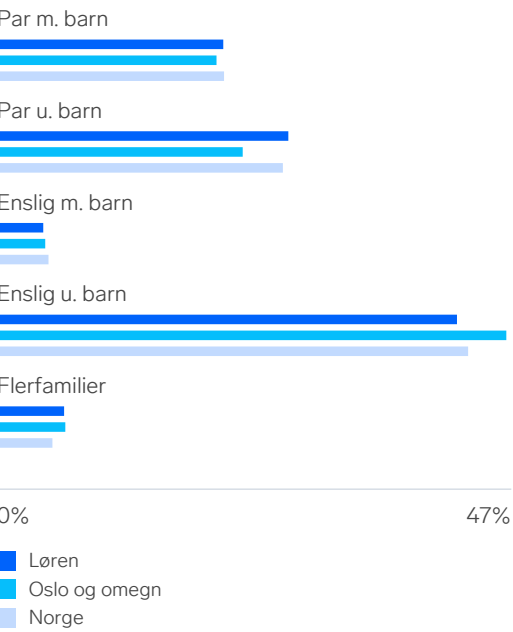
Varer/Tjenester

Løren Torg	3 min	🚶
Apotek 1 Løren Torg	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

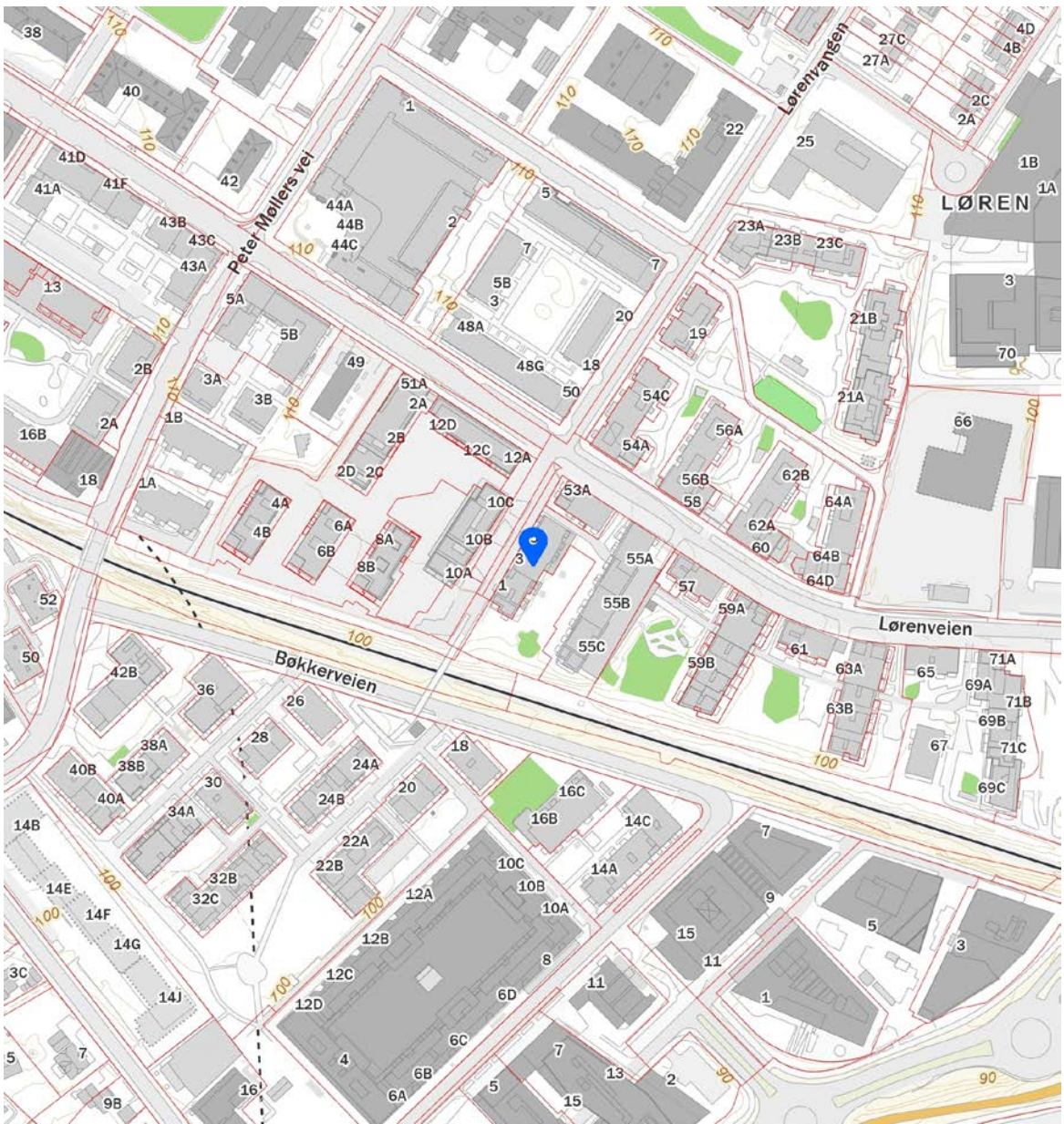
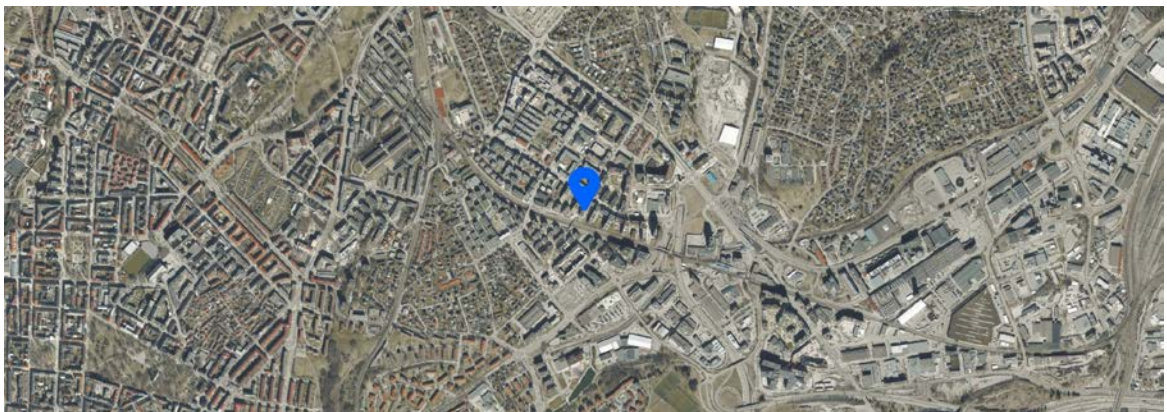


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN 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. Skulte 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.



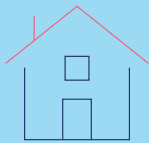
Hva koster forsikringen?

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@crowco.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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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 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.





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING