


BEFART
12.05.2026

AKTIVERT
20.05.2026

REF
ldkrx

Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET
928261859/53

OPPDRAAGSGIVER

Ashkan Faramarzi
ashkan1921@hotmail.com
+47 459 18 734


Meglers verdivurdering
3 240 000

EKSKL FELLESGJELD

3 213 000
FELLESGJELD

6 453 000
TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet
Felleseie tomt 2 173 m2
Byggeår 2024
Soverom 4
Etasje 4
Fellesutgifter 18 008
Formue 10 680

AREAL

BRA-i	80 m2	TBA	11 m2
BRA-b	- m2	GUA	81 m2
BRA-e	5 m2	ALH	1 m2

EGENSKAPER

Balkong, heis, parkering og kjeller.

Energimerke

B


Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Kåre B. Werners Gate 4, 1475 Finstadjordet	18.02.2025	3 400 000	2 915 000	6 315 000	2022	95 m²
Bjarne Haugens Gate 38, 1475 Finstadjordet	17.06.2025	4 000 000	2 405 000	6 405 000	2021	88 m²
Bjarne Haugens Gate 10, 1475 Finstadjordet	11.05.2026	5 550 000	411	5 550 411	2018	84 m²

LØRENSKOG HAGEBY: 4(5)-roms gjennomgående leilighet m/ balkong vendt inn mot bakgård - Areal effektiv planløsning - Stort bad - Familievennlig - Garasjeplass*

Nybygd 4-roms andelsleilighet i veldrevet borettslag fra 2014 med gjennomgående høy standard og veletablerte fellesareal som omfatter bl.a takhager m.m.

Hjemmet befinner seg i gårdens 2. etg og består av entrè/hall, bad, 3 soverom, spisestue (med mulighet for ombygging til soverom) , åpen kjøkken løsning m/ øy og stue m/ utgang til balkong.
I tillegg medfølger det ideell andel av borettslagets fellesareal som omfatter bl.a pent opparbeidet utomhusplan med lekeplass, sykkelparkering, sykkelverksted, takhage og terrasser etc.

MEGLER

Luan Bui
luan@boaeiendom.no
+4746502526



Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

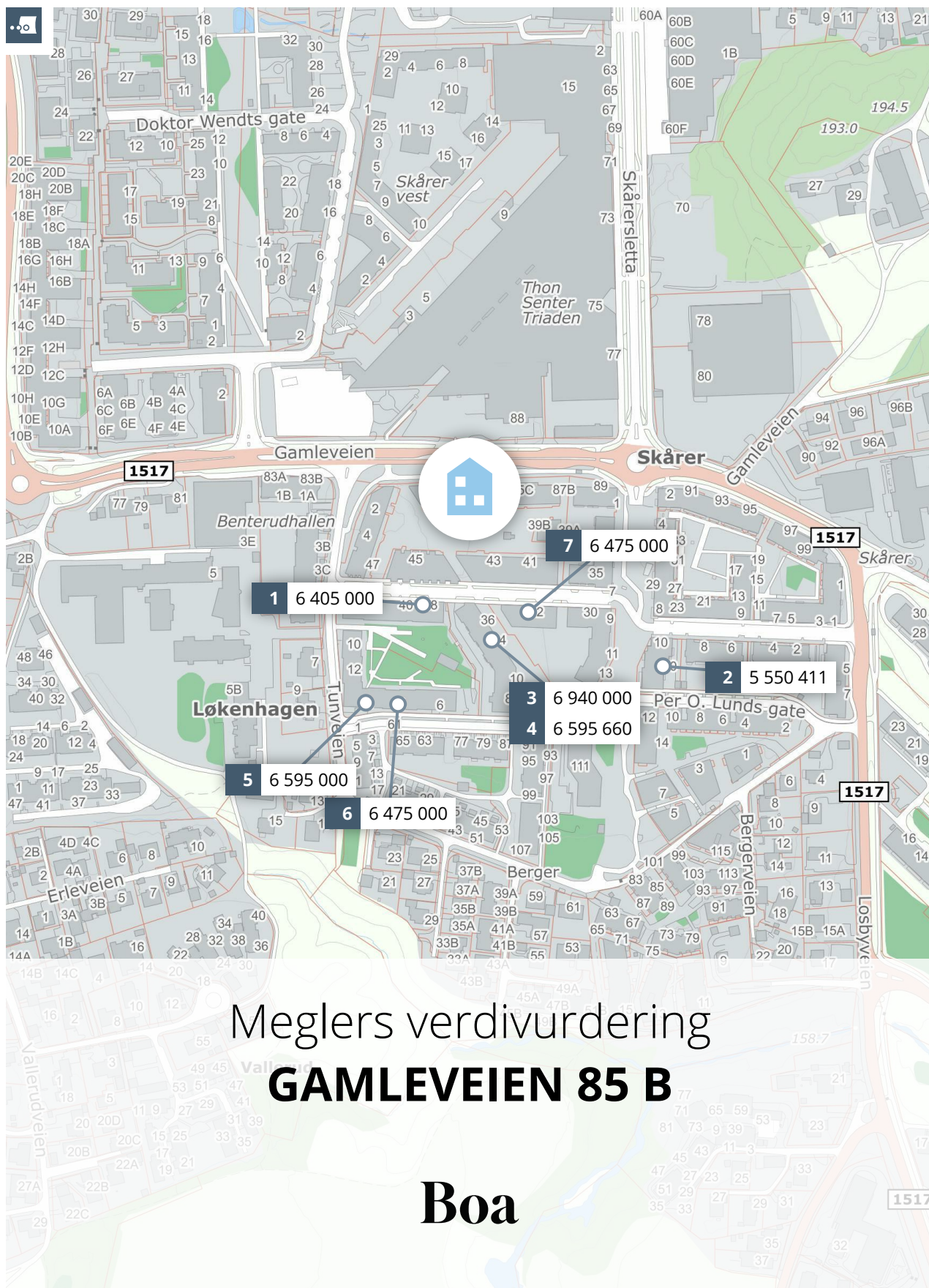


Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Vallerud/Benterud, et etablert og rolig boligområde i Lørenskog. Her kombineres det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til bymessige fasiliteter og kort vei til marka. Fra døren er det kun noen få minutters gange til Triaden Storsenter med sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Samtidig ligger Finstadjordet og starten på turstiene som fører inn i Østmarka like i nærheten, og inviterer til rekreasjon året rundt. Området er preget av en god blanding av nyere og etablert bebyggelse, og fremstår som trygt og velholdt. Den praktiske hverdagen er enkel her, med skoler, barnehager og et effektivt kollektivtilbud innenfor gangavstand.

ESTIMERT UMLEIEVERDI, CA. KR 316.200,- BRUTTO PR. ÅR, INKL. ANDEL FELLESGJELD.

Forutsetning:

At garasje plass medfølger eiendommen og at det ikke er belastet med feil og mangler utover det som eventuelt er opplyst. Arealet er skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av offentlige opplysninger, egen vurdering og selgers opplysninger. Vi takker så langt for oppdraget, og minner om at vi står til tjeneste ved senere vurdering eller salg av ovennevnte bolig. Dersom du/dere har spørsmål vedrørende kjøp eller salg av bolig, er vi selvfølgelig tilgjengelig og vil hjelpe til med å besvare eventuelle spørsmål.



Rapport utført av BOA Eiendomsmegling Oslo Vest den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Luan Bui.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt,
bygget i 2024

GNR 100 BNR 815 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

3 240 000

3 213 000

Fellesgjeld

6 453 000

Totalt

80 625

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	5 m²	- m²	11 m²	81 m²	1 m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	18 008
Formue	10 680
Soverom	4
Etasje	4

Balkong Heis Parkering
 Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjarne Haugens gate 38 88 m² 2021 3. etg 3 sov	17.06.2025	4 000 000	4 000 000	2 405 000	6 405 000	72 784
2 Bjarne Haugens gate 10 84 m² 2018 2. etg 3 sov	11.05.2026	5 690 000	5 550 000	411	5 550 411	66 076
3 Bjarne Haugens gate 34 96 m² 2023 4. etg 3 sov	13.06.2024	3 100 000	3 340 000	3 600 000	6 940 000	72 292
4 Bjarne Haugens gate 34 94 m² 2023 2. etg 3 sov	16.06.2023	-	3 400 000	3 195 660	6 595 660	70 167
5 Kåre B. Werners gate 2 96 m² 2021 4. etg 3 sov	21.01.2025	3 800 000	3 700 000	2 895 000	6 595 000	68 698
6 Kåre B. Werners gate 4 95 m² 2021 3. etg 3 sov	15.10.2024	3 510 000	3 510 000	2 965 000	6 475 000	68 158
7 Bjarne Haugens gate 32 99 m² 2023 5. etg 3 sov	09.04.2024	3 025 000	3 000 000	3 475 000	6 475 000	65 404

LØRENSKOG HAGEBY: 4(5)-roms gjennomgående leilighet m/ balkong vendt inn mot bakgård - Areal effektiv planløsning - Stort bad - Familievennlig - Garasjeplass*

Nybygd 4-roms andelsleilighet i veldrevet borettslag fra 2014 med gjennomgående høy standard og veletablerte fellesareal som omfatter bl.a takhager m.m.

Hjemmet befinner seg i gårdens 2. etg og består av entrè/hall, bad, 3 soverom, spisestue (med mulighet for ombygging til soverom) , åpen kjøkken løsning m/ øy og stue m/ utgang til balkong.
I tillegg medfølger det ideell andel av borettslagets fellesareal som omfatter bl.a pent opparbeidet utomhusplan med lekeplass, sykkelparkering, sykkelverksted, takhage og terrasser etc.

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Vallerud/Benterud, et etablert og rolig boligområde i Lørenskog. Her kombineres det beste



fra to verdener: umiddelbar nærhet til bymessige fasiliteter og kort vei til marka. Fra døren er det kun noen få minutters gange til Triaden Storsenter med sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Samtidig ligger Finstadjordet og starten på turstiene som fører inn i Østmarka like i nærheten, og inviterer til rekreasjon året rundt. Området er preget av en god blanding av nyere og etablert bebyggelse, og fremstår som trygt og velholdt. Den praktiske hverdagen er enkel her, med skoler, barnehager og et effektivt kollektivtilbud innenfor gangavstand.

ESTIMERT Utleieverdi, CA. KR 316.200,- BRUTTO PR. ÅR, INKL. ANDEL FELLESGJELD.

Forutsetning:

At garasjeplass medfølger eiendommen og at det ikke er belastet med feil og mangler utover det som eventuelt er opplyst. Arealet er skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av offentlige opplysninger, egen vurdering og selgers opplysninger. Vi takker så langt for oppdraget, og minner om at vi står til tjeneste ved senere vurdering eller salg av ovennevnte bolig. Dersom du/dere har spørsmål vedrørende kjøp eller salg av bolig, er vi selvfølgelig tilgjengelig og vil hjelpe til med å besvare eventuelle spørsmål.



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
23.07.2024		23.07.2024	-	2 637 000	3 213 000	5 850 000	3
22.07.2024		22.07.2024	-	1 837 000	3 213 000	5 050 000	

3

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Eiendommen ble kjøpt på prospekt iht. bustadoppføringsloven, så tidspunkt for omsetning og beregning av verdistigning reflekterer ikke reell dato. Det er kjøpt utenom en garasje plass som ikke er tinglyst på andelen, men som vil medfølge.



Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå



Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser