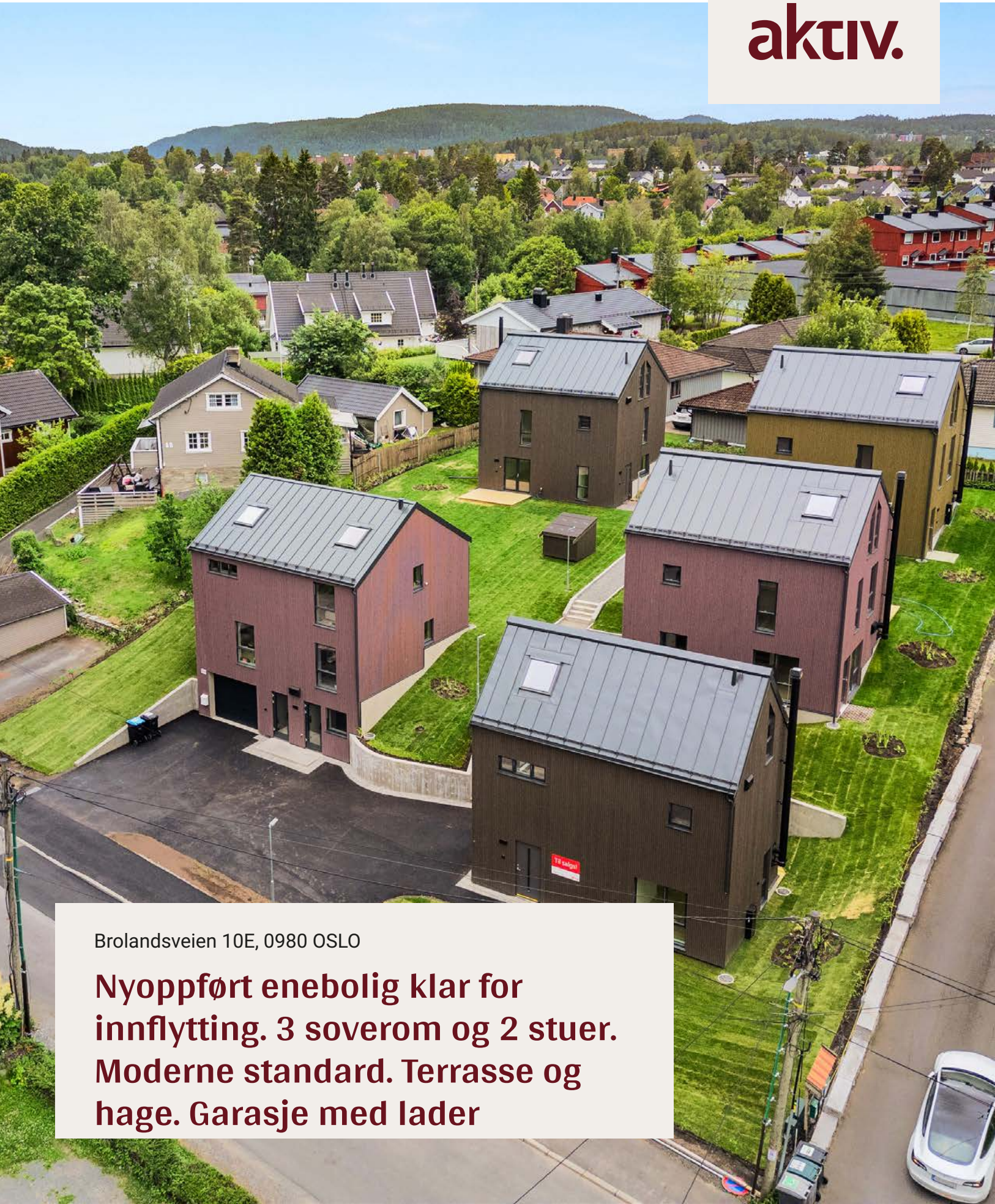


Brolandsveien 10E, 0980 OSLO

Nyoppført enebolig klar for innflytting. 3 soverom og 2 stuer. Moderne standard. Terrasse og hage. Garasje med lader

Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444
E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 900 000,-
Omkostn.:	Kr 69 350,-
Total ink omk.:	Kr 7 969 350,-
Selger:	Pbc Eiendom 2 AS
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2024
BRA-i/BRA Total	96/96 kvm
Tomtstr.:	1808 m²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 102, bnr. 278
Snr.	1
Oppdragsnr.:	1104250068

Nyoppført enebolig klar for innflytting. 3 soverom og 2 stuer. Garasje.

Velkommen til Brolandsveien 10E!

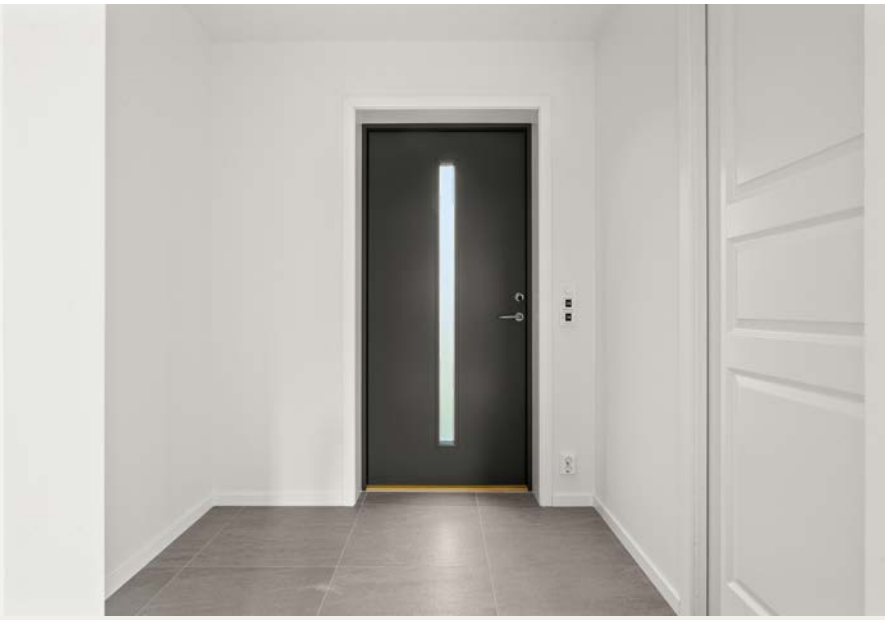
Aktiv Eiendommsegling har gleden av å presentere en nyoppført, moderne og lekker enebolig i et hyggelig, etablert og barnevennlig boligområde. Boligen går over 3 plan og inneholder blant annet 3 soverom, 2 stuer, moderne kjøkken med påkostet innredning fra Strai med alle hvitevarer integrert, moderne bad + separat toalettrom. Loftsetasjen er perfekt for gjester eller ekstra areal med eget soverom, loftstue og bod.

Parkering i garasjekjeller under tunet - med el-billader.

Utvendig er det pent opparbeidet med plen, asfaltert gårdsplass, fine fellesområder og egen terrasse og hage.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler, butikker, kjøpesenter og off. kommunikasjon.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Plantegning 43
Leveransebeskrivelse 45
Tegninger 48
Vedtekter for sameiet 61
Utomhusplan 63
Informasjon fra kommunen 64
Nabolagsprofil 72
Budskjema 80

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 96 m²
BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 37 m²

2. etasje
BRA-i: 37 m²

3. etasje
BRA-i: 22 m²

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1808 m²

Tomtebeskrivelse
Felles tomt for sameiet (5 boliger) som er pent opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass. Hver bolig har eksklusiv bruksrett til hage/uteområde i tilknytning til sin bolig.

Beliggenhet
Attraktiv, populært og barnevennlig boligområde på Høybråten med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker og Kiwi Høybråten eller Rema 1000 på Ellingsrud. Det er flere store kjøpesentre kun en kort kjøretur unna som Metro og

Triaden på Lørenskog, Strømmen Storsenter, Alna og Stovner Senter. Her finner man alt innenfor mote og interiør, vinmonopol, cafeer og restauranter. I tilknytning til Metro senter har man også nye Lørenskog kulturhus med kino, konserter og bibliotek. Strømmen storsenter er Norges største kjøpesenter med 203 butikker. I tillegg er det kun en kort togtur til Oslo sentrum, med alt et rikt byliv for øvrig kan tilby.

Området har god offentlig kommunikasjon med både buss og tog i gangavstand. Det er 10 minutters gange til Høybråten togstasjon med lokaltog mellom Spikkestad og Lillestrøm. Reisetid til både Oslo sentrum og Lillestrøm er ca. 15 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger i Bikuben med buss nr. 64 A som kjører til Furuset og Stovner t-bane. Bussen har to avganger i timen på morgenen og ettermiddagen og timesruter utover dette. I tillegg har man bussholdeplass i Karihaugveien, 14 minutters gange fra boligen, med buss nr. 25 mellom Lørenskog stasjon og Majorstua, samt buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm. I tillegg går det nattbuss til bussholdeplass i Karihaugveien og flybuss og ekspressbusser fra holdeplass ved E6.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier. Det er ca. 6 minutters gange via boligområdet til populære Høybråten barneskole og gang- og sykkelavstand også til Stasjonsfjellet ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærheten som bl.a. Øvre Høybråten, Christiania og Starveien barnehage.

Bare 15 minutter unna Oslo kan du boltre deg i snødekte løyper eller nyte den varme delen av SNØ med treningssenter, restauranter og shopping. SNØ forener alt under samme tak, om du liker langrenn, snowboard, alpint, freeski eller noe i mellom, er SNØ for deg.

Det finnes også et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som bl.a. Høybråten idrettsplass med kunstgressbaner og Høybråten og Stovner IL med godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. For øvrig har man Furuset Forum med is- og håndballhall på Furuset senter, stort ridesenter på Ellingsrud, Jerikobakken alpinbakke på Lindeberg og Nordre Lindeberg besøksgård med dyr og åpen café. Landets kanskje flotteste golfanlegg, Losby Golf med både 9- og 18 hulls bane, puttingreen og driving range, ligger også kun en kort kjøretur unna.

I tillegg inviterer området til et rikt tur- og friluftsliv hvor Østmarka er lett tilgjengelig kun en kort biltur unna. Her har man flotte gang- og sykkelstier, lysløyper, bade- og fiskevann og populære utfartssteder som bl.a. Mariholtet sportsstue med servering. Søndagsturen kan også legges til Langvannet i Lørenskog, som er opparbeidet med badebrygge, grillplass og turstier.

Nærmeste treningssenter er Sats Elixia på Metro, Condis og Fresh Fitness på Skårer.

Høybråten ligger ca. 12 km nordøst for Oslo sentrum og har enkel adkomst til E6 med ca. 15 minutters reisetid til Oslo sentrum og ca. 25 minutter til Gardermoen.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Byggemåte
Se pkt. for standard og leveransebeskrivelse vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen er nyoppført, ferdigstilt og klar for innflytting. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utarbeidet tilstandsvurdering fra ekstern takstmann.

Innhold
Nyoppført enebolig over 3 plan:
1.etasje: Entré/gang, gjestetoalett, stue og kjøkken. Utgang til terrasse og hage
2.etasje: Trapperom, 2 gode soverom og bad/wc
3.etasje: Soverom, bod/walk-in-garderobe og tv/stue

Utvendig disponeres det hage rundt boligen og terrasse. Det disponeres egen parkeringsplass i underjordisk garasjekjeller

Standard
Utdrag fra leveransebeskrivelse

Utvendig:
Utomhusarbeider, grunnarbeid og overvann
Tomtene er sprengt ut og grovplanert med stedlige masser. Hus A er fundamentert på peler. Utomhusanlegg er ferdigstilt iht. godkjent overvannsplan (A-KN3 rev04) og situasjonsplan. Drens- og bunnledninger er ført til teknisk rom. Parkering i underjordisk anlegg iht. tegning A-23-PK-001.

Bærekonstruksjon og etasjeskiller
Såler, ringmurer, betongvegger, hulldekker og plater på mark utføres iht. Tek17. Etasjeskillere i trebjelkelag med himlinger som er sparklet, malt gips. Se snitt A-33-HA-01 til A-33-HD-01.

Yttervegger, fasader og taktekking
Yttervegger i bindingsverk, isolert, kledd med ferdig grunnet og beiset panel. Tak er utført som båndtekking/platetak. Takrenner, nedløp og beslag i prosjektets farge. Se

fasadetegninger A-43-HA-001 til A-43-HD-001.

Vinduer og ytterdører
Vinduer er levert ferdig malt med foringer og listverk. Ytterdører er ferdig behandlet med karm, beslag og lås. Se plantegninger A-23-serien.

Innvendig
Innvendige vegger, gulv og himlinger
Bindingsverk med isolasjon og slettsparklet, malt gips. Alle oppholdsrom har enstavs eikeparkett (15mm). Baderom, WC og entre har keramiske fliser på gulv og vegger. Himlinger er malte gipsplater.

Kjøkken, garderobe og baderomsinnredning
Kjøkken fra Strai Kjøkken Arendal AS iht. kjøkkentegning, elementliste og perspektiv. Frontfarge Light Lakeland Acacia, benkeplate i laminat Snow White. Hvitevarer fra Electrolux: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Se Elementliste.pdf. Avsatt plass for garderobeskap i soverom (leveres ikke). Bad er levert komplett med møbler. Kjøkkeninnredning kan avvike og er som montert i boligene.

Rørleggerarbeider og sanitærutstyr
Rør-i-rør system fra stoppekran med samleskap. Frostfri utekran, kran og avløp for vaskemaskin. Vegghengt klosett, dusjvegger og Oras Safira blandebatterier el. tilsvarende. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

Ventilasjon og inneklima
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, tilluft i stue og soverom. Avtrekk i teknisk rom og bod.

Elektroinstallasjoner og brannsikkerhet
Installasjon iht. NEK400. Sikringsskap i teknisk rom/bod. Punkter iht. elektrotegning. 1 stk. 6 kg brannslokningsapparat i teknisk rom og røykvarslere i hver etasje.

Innvendige trapper, listverk og detaljer
Trapper med fabrikkbehandlet vange og rekkverk, eiketrinn. Gulv-, dør- og vinduslister ferdig malt. Himlinger sparklet og malt.

Se hele leveransebeskrivelsen vedlagt i salgsoppgaven

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

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

Parkering
Det disponeres egen parkeringsplass i underjordisk garasjeanlegg

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse
Det gjøres spesielt oppmerksom på at areal i salgsoppgaven er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Det er varme i gulv på baderom og tilrettelagt for panelovner i øvrige oppholdsrom.

Det er installert piper, så det er klart til montering av ildsted dersom man ønsker dette

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 900 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt enda og vil faktureres fra kommunen direkte til den enkelte beboer

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatt er ikke fastsatt enda og vil faktureres fra kommunen direkte til den enkelte beboer

Info formuesverdi
Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Kjøper blir del i det Tingsrettslige sameiet Brolandsveien 10 som har til formål å drifte garasjen og utomhusarealene.

Månedlige kostnader kan variere og fastsettes av styret. El bil lading faktureres etter medgått forbruk.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 102, bruksnummer 278, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

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

301/102/278/1:
19.12.1924 - Dokumentnr: 250 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1928 - Dokumentnr: 901221 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1934 - Dokumentnr: 909570 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1934 - Dokumentnr: 909571 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1954 - Dokumentnr: 9896 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1960 - Dokumentnr: 10607 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203114 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY", Reguleringsplan S-4220 med bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Adgang til utleie
Boligen kan i sin helhet fritt leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for evt. forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.
Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2)

fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Etter avtale

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
65 000 (Dokumentavgift av andel tomteverdi)

3 000 (Oppstartskapital til sameiet)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
69 350 (Omkostninger totalt)
85 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
7 969 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 985 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 988 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 69 350

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger er utbygger for prosjektet og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring

på boligen i henhold til vilkår.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris vederlag kr. 49.250,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 500 Garantipremie/innestående
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Ansvarlig megler bistås av
Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato
23.09.2025

1.etasje

OSO

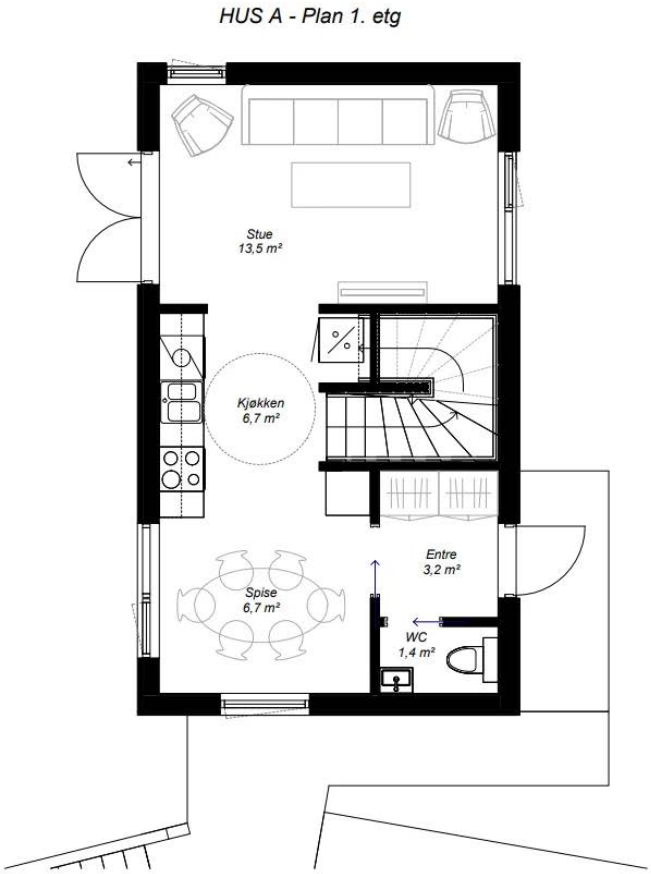
2.etasje

3.etasje

Til salgs!
Til salgs!

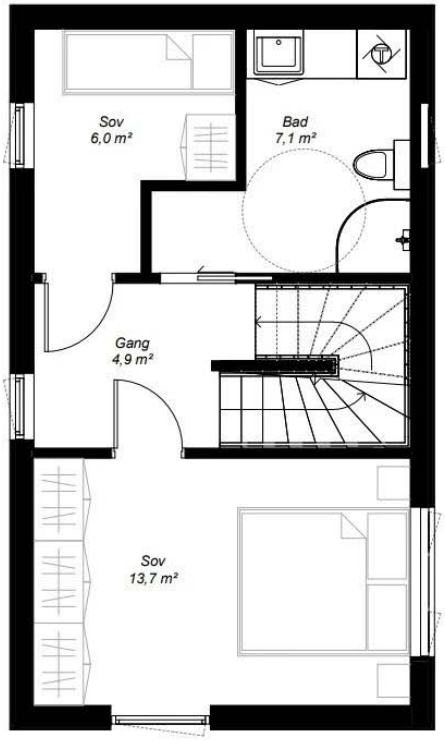
Til salgs!

Vedlegg



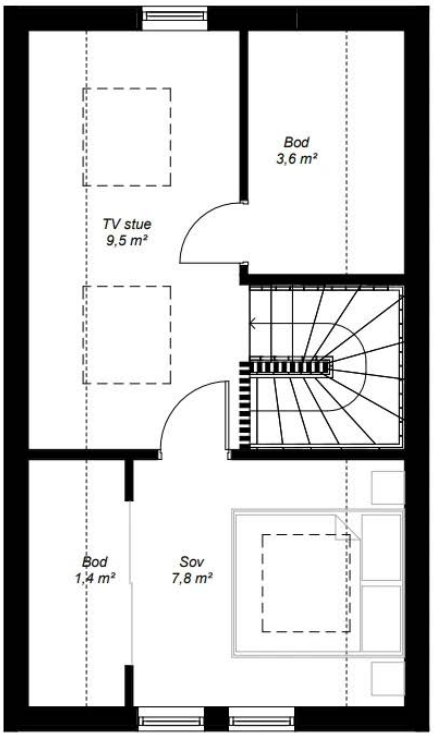
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

HUS A - Plan 2. etg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

HUS A - Plan 3. etg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

BROLANDSVEIEN 10 – BYGGEBESKRIVELSE FOR ENEBOLIGER

Innholdsfortegnelse

1. Generelt og forbehold
2. Utomhusarbeider, grunnarbeid og overvann
3. Bærekonstruksjon og etasjeskiller
4. Yttervegger, fasader og taktekking
5. Vinduer og ytterdører
6. Innvendige vegger, gulv og himlinger
7. Kjøkken, garderobe og baderomsinnredning
8. Rørleggerarbeider og sanitærutstyr
9. Ventilasjon og inneklima
10. Elektroinstallasjoner og brannsikkerhet
11. Innvendige trapper, listverk og detaljer
12. Parkering, boder og fellesarealer
13. Tegninger, snitt og elementlister
14. Diverse og sluttrengjøring

---

1. Generelt og forbehold

Denne beskrivelsen er en detaljert oversikt over de 4 eneboligene på Brolandsveien 10. Alle materialer og komponenter tilfredsstiller kravene i Norsk Standard og Plan- og bygningsloven. Husene er ferdigstilt; det er bygget som levert som gjelder ved avvik mellom tegning og faktisk utførelse. Små endringer kan forekomme uten at det påvirker kvalitet.

2. Utomhusarbeider, grunnarbeid og overvann

Tomtene er sprengt ut og grovplanert med stedlige masser. Hus A er fundamentert på peler. Jord mellomlagres og tilbakeføres. Utomhusanlegg **er ferdigstilt** iht. godkjent overvannsplan (A-KN3 rev04) og situasjonsplan. Drens- og bunnledninger ført til teknisk rom. Parkering i underjordisk anlegg iht. tegning A-23-PK-001.

3. Bærekonstruksjon og etasjeskiller

Såler, ringmurer, betongvegger, hulldekker og plater på mark utført iht. Tek17. Etasjeskillere i trebjelkelag med himlinger som er sparklet, malt gips. Se snitt A-33-HA-01 til A-33-HD-01.

4. Yttervegger, fasader og taktekking

Yttervegger i bindingsverk, isolert, kledd med ferdig grunnet og beiset panel. Tak utført som båndtekking/platetak. Takrenner, nedløp og beslag i prosjektets farge. Se fasadetegninger A-43-HA-001 til A-43-HD-001.

5. Vinduer og ytterdører

Vinduer er ferdig malt med foringer og listverk. Ytterdører er ferdig behandlet med karm, beslag og lås. Se plantegninger A-23-serien.

6. Innvendige vegger, gulv og himlinger

Bindingsverk med isolasjon og slettsparklet, malt gips. Alle oppholdsrom har enstavs eikeparkett (15mm). Baderom, WC og entre har keramiske fliser på gulv og vegger. Himlinger er malte gipsplater

7. Kjøkken, garderobe og baderomsinnredning

Kjøkken fra Strai Kjøkken Arendal AS iht. kjøkkentegning, elementliste og perspektiv. Frontfarge Light Lakeland Acacia, benkeplate i laminat Snow White. Hvitevarer fra Electrolux: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Se Elementliste.pdf. Avsatt plass for garderobeskap i soverom (leveres ikke). Bad er levert komplett med møbler. Kjøkkeninnredning kan avvike og er som montert i boligene.

8. Rørleggerarbeider og sanitærutstyr

Rør-i-rør system fra stoppekran med samleskap. Frostfri utekran, kran og avløp for vaskemaskin. Vegghengt klosett, dusjvegger og Oras Safira blandebatterier el. tilsvarende. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

9. Ventilasjon og inneklima

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, tilluft i stue og soverom. Avtrekk i teknisk rom og bod.

10. Elektroinstallasjoner og brannsikkerhet

Installasjon iht. NEK400. Sikringsskap i teknisk rom/bod. Punkter iht. elektrotegning. 1 stk. 6 kg brannslokningsapparat i teknisk rom og røykvarslere i hver etasje.

11. Innvendige trapper, listverk og detaljer

Trapper med fabrikkbehandlet vange og rekkverk, eiketrinn. Gulv-, dør- og vinduslister ferdig malt. Himlinger sparklet og malt.

12. Parkering, fellesarealer

Underjordisk parkering med direkte tilgang iht. tegning A-23-PK-001. Utvendig fellesarealer med beplantning og hekk.

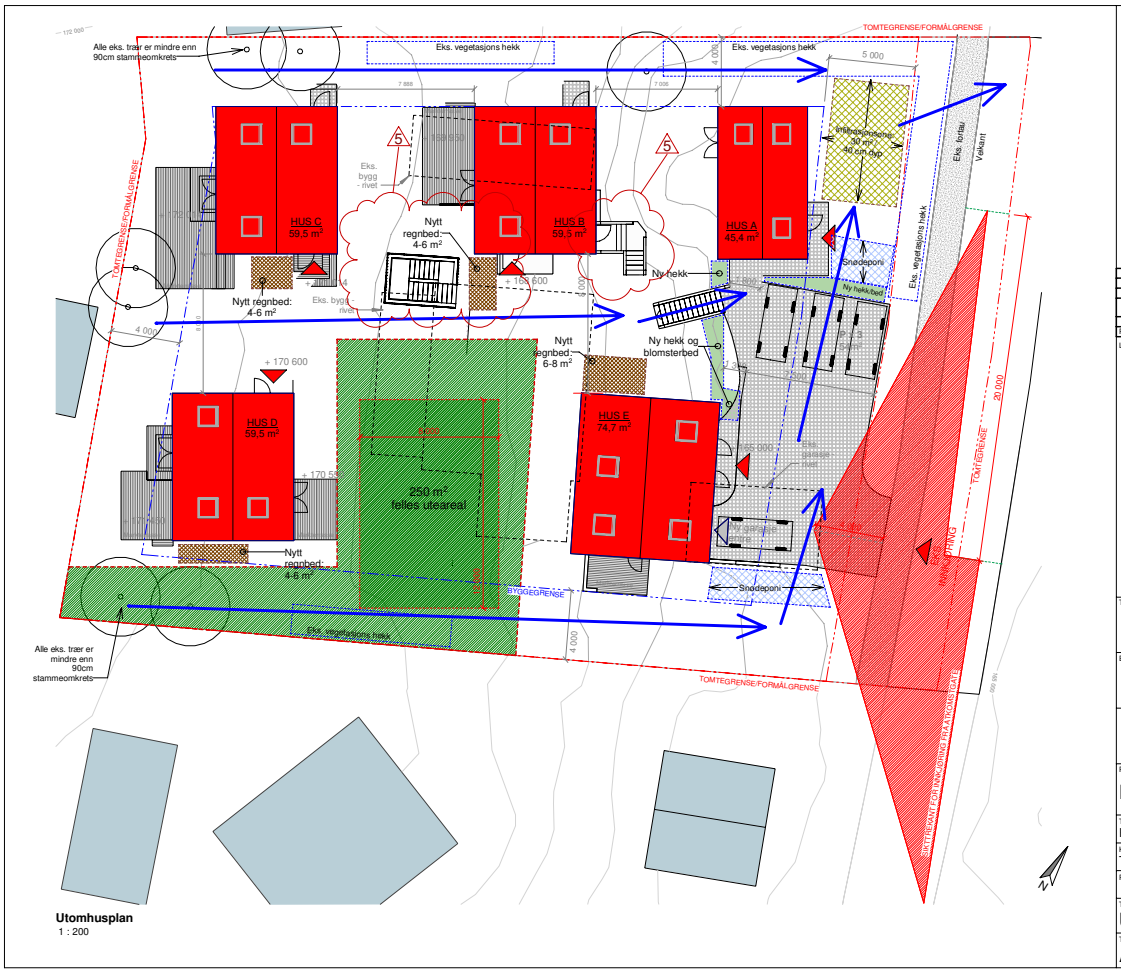
13. Tegninger, snitt og elementlister

Referanser: Plantegninger A-23-HA/B/C/D-01 til -03, snitt A-33-HA/B/C/D-01, fasader A-43-HA/B/C/D-001, parkering A-23-PK-001, Strai Kjøkken elementlister og perspektivtegninger.

14. Diverse og sluttrengjøring

Boligen leveres ferdig byggrengjort. Det leveres postkasse pr. hus. Bygget er forsikret til overtakelse er gjennomført.

Denne beskrivelsen gjelder sammen med tegninger, men det som er bygget gjelder alltid foran tegning og tekst ved avvik.



VEDLEGG 4

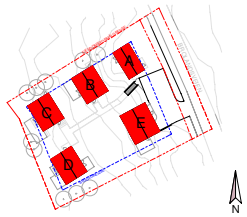
Signaturforklaring

SNØDEPONI

AVRENNINGSPIL

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
5	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
4	Rammesøknad rev. 06 - snødeponi plassering	02.04.20	RL	SL
3	Rammesøknad rev. 05 - overvann og utomhus	04.03.20	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 04 - loft og utomhusplan avklaring	14.02.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.06.19	1:200	ML	278

TEGNINGSNAVN:

Utomhusplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-12-00-001	A3	**5**

BYA Plan tomte
1 : 200

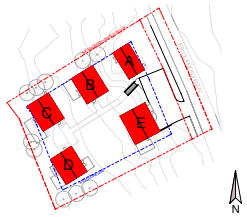
BYA oversikt	
Navn	*Areal*
BYA - Hus A	45,4 m²
BYA - Hus B	59,5 m²
BYA - Hus C	59,5 m²
BYA - Hus D	59,5 m²
BYA - Hus E	74,2 m²
P-bakke	54,0 m²
Total BYA:	**352,1 m²**

Tomtestørrelse: 1569,7 m²
%BYA= 22,4 %

* Topper av alle markterrassene og entretrinn ligges <500mm over gjennomsnittslinje for de byggdelene. Se A-63-00-001 for linjerplassering og målene.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
3	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 03 - BYA avklaring	22.01.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

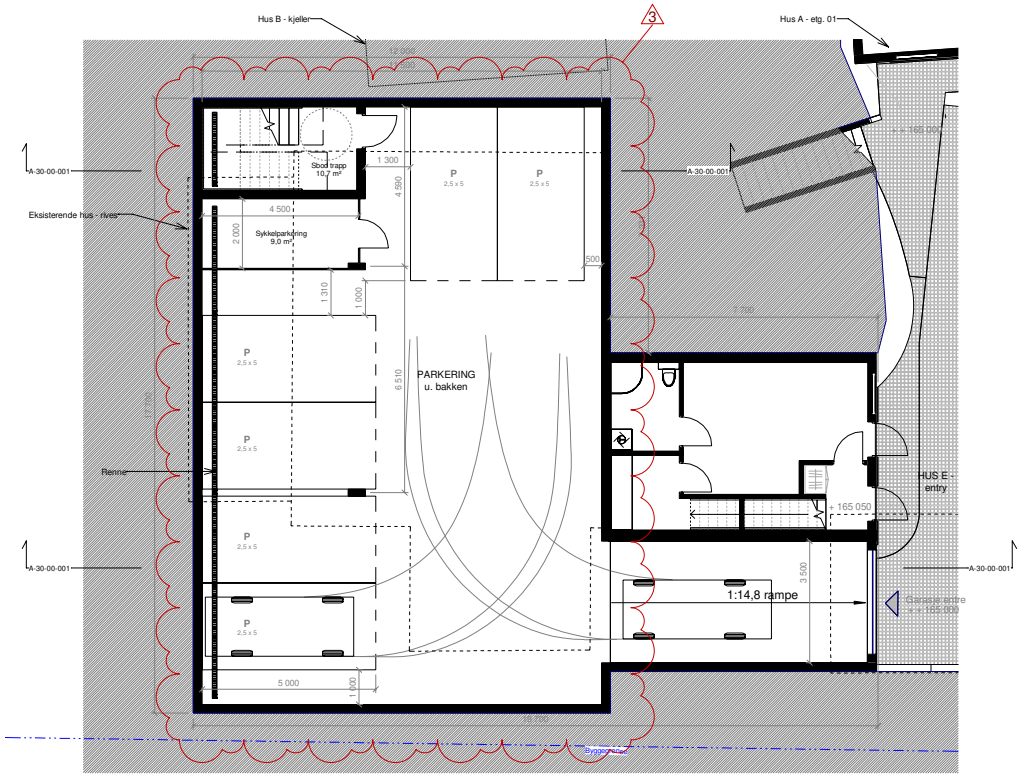
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.06.19	1:200	ML	278

TEGNINGSNAVN:
BYA oversikt

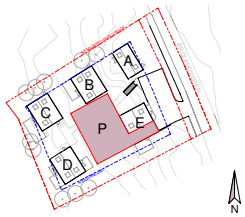
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-12-00-002	A3	**3**



Plan parkering 00
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
3	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 04 - loft og utomhusplan avklaring	14.02.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

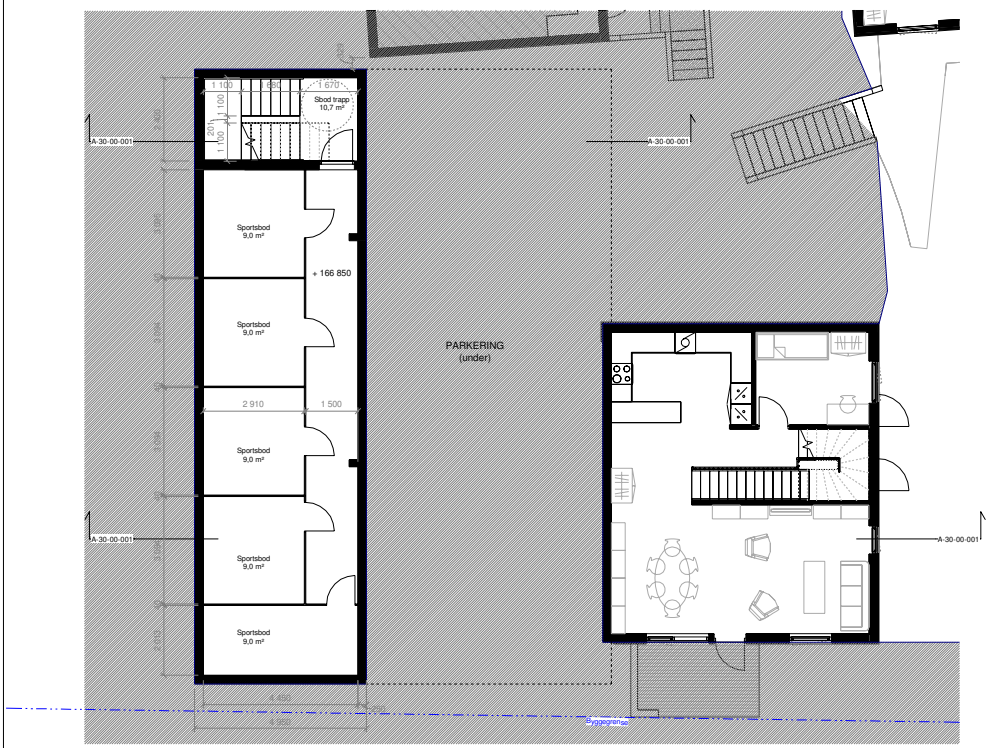
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
28.06.19	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Parkering plan 00

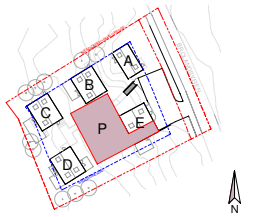
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-00-001	A3	**3**



Plan parkering sportsboder

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

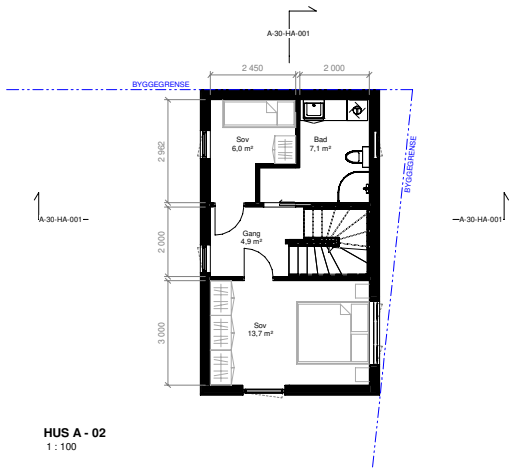
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

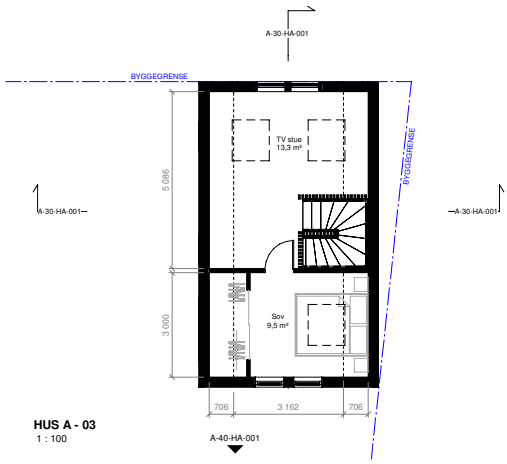
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	05.12.22	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Sportsbod plan

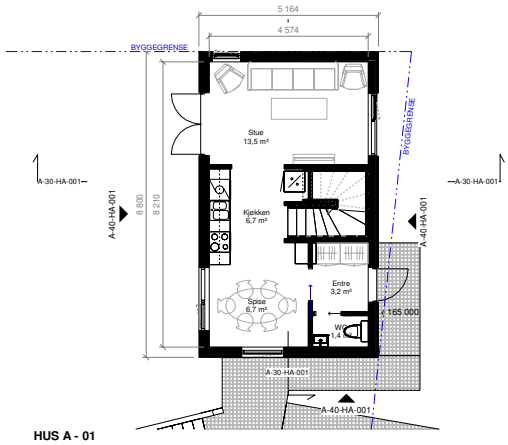
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-00-002	A3	



HUS A - 02
1 : 100



HUS A - 03
1 : 100



HUS A - 01
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
3	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 04 - loft og utomhusplan avklaring	14.02.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

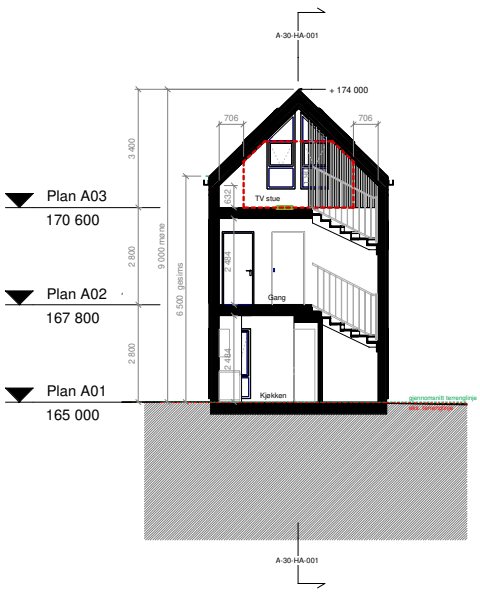
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

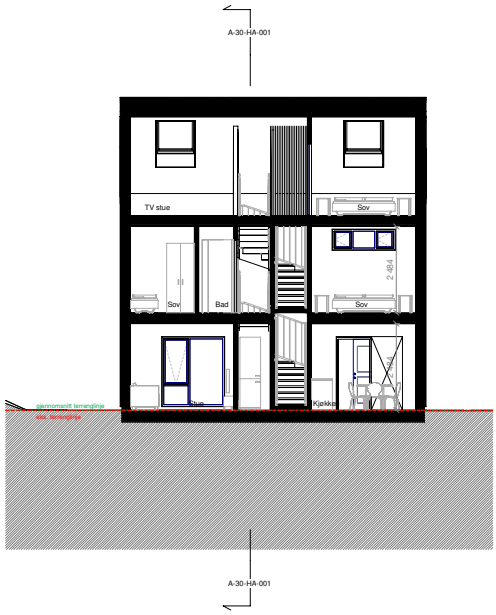
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.06.19	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Hus A planer

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-HA-001	A3	**3**



Snitt A1
1 : 100



Snitt A2
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
2	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

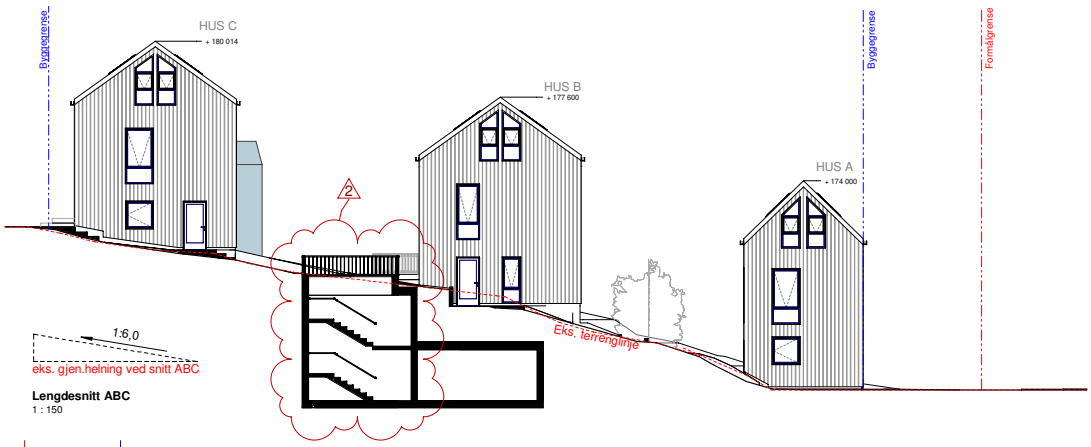
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

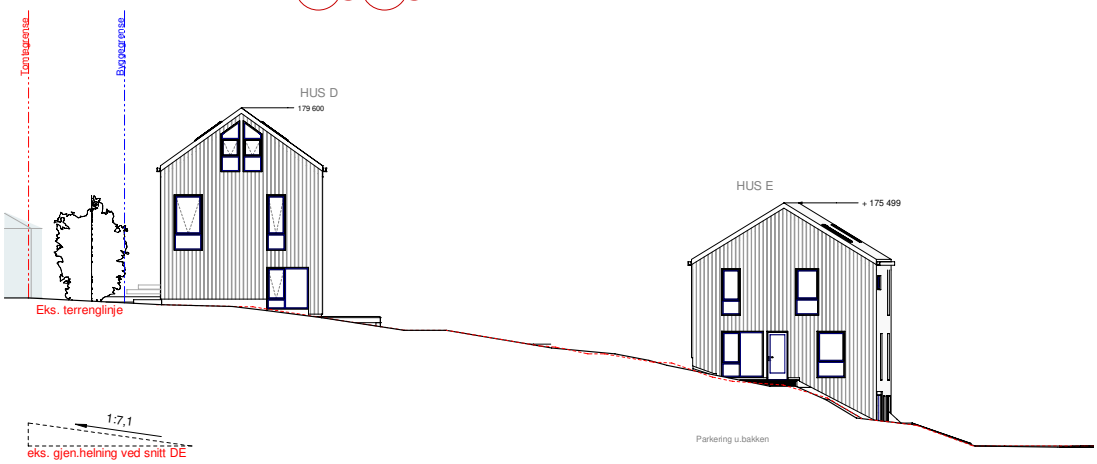
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
28.06.19	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Hus A snitt

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-30-HA-001	A3	**2**



Lengdesnitt ABC
1 : 150



Lengdesnitt DE
1 : 150

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
2	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

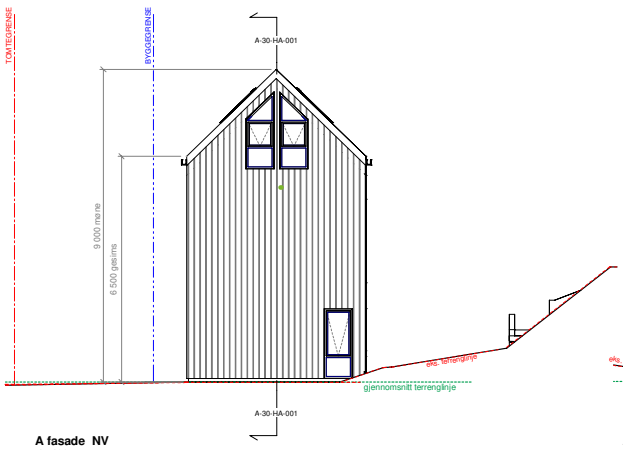
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

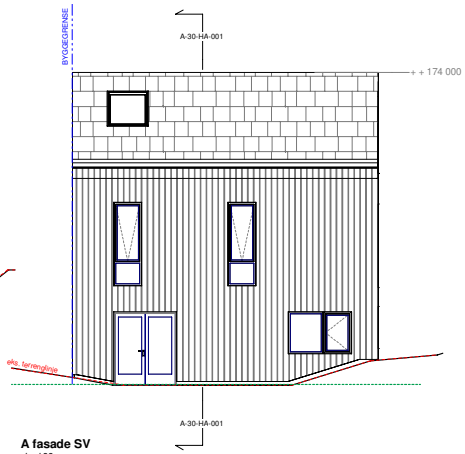
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.06.19	1:150	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Situasjonsnitt

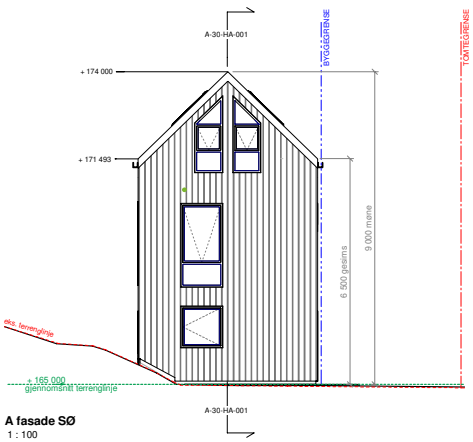
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-31-00-001	A3	**2**



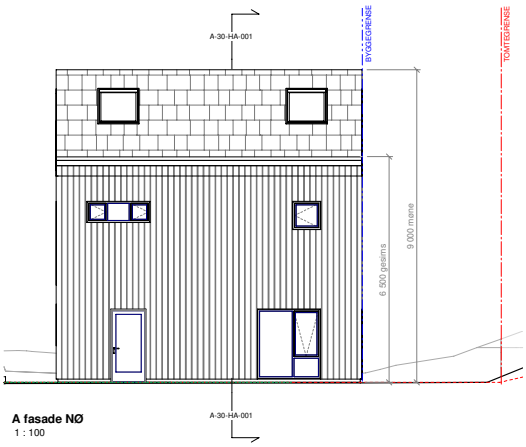
A fasade NV
1 : 100



A fasade SV
1 : 100



A fasade SØ
1 : 100



A fasade NØ
1 : 100

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
4	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
3	Rammesøknad rev. 04 - loft og utomhusplan avklaring	14.02.20	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 02 - terrenginngrep	09.01.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
28.06.19	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Hus A fasader

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-40-HA-001	A3	**4**

Hus B – beregninger av gjennomsnittterrenglinje
Fasade areaer / tot fasade lengde

areal: 44,2 + 65,3 + 45,5 + 48,7 = 203,7 m²
lengde: (7,0) 2 + (8,5)2 = 31,0m
203,7 / 31,0 = **6,57m gesimshøyde**
gesimskote: +175100
gj.snittterrenglinje kote: +168530

Hus C:
areal: 44,7 + 56,6 + 44,8 + 47,6 = 193,7 m²
lengde: (7,0) 2 + (8,5)2 = 31,0m
193,7 / 31,0 = **6,248m gesimshøyde**
gesimskote: +177514
gj.snittterrenglinje kote: +171266

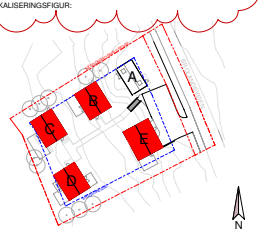
Hus D:
areal: 42,8 + 56,2 + 43,5 + 47,8 = 190,3 m²
lengde: (7,0) 2 + (8,5)2 = 31,0m
190,3 / 31,0 = **6,138m gesimshøyde**
gesimskote: +177100
gj.snittterrenglinje kote: +170962

Hus E:
areal: 45,1 + 74,1 + 42,9 + 45,6 = 207,7 m²
lengde: (8,0) 2 + (9,27)2 = 34,5m

207,7 / 34,5 = **6,02m gesimshøyde**
gesimskote: +173060
gj.snittterrenglinje kote: +167040

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.11.19	1:200	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Gj.snittsterrenglinjer

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-63-00-001		**1**

MERK: alle markterresser, inngangstrinn og reposer er tre og åpent til terreng under (vann gjennomtrengelige).

BYA overflater

Areal harde overflater

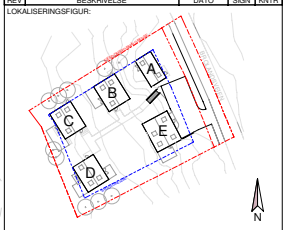
Navn	Areal
Bygg A	45,4 m²
Bygg B	59,5 m²
Bygg C	59,5 m²
Bygg D	59,5 m²
Bygg E	75,5 m²
Eks. fortau + gate	166,3 m²
Parkering u.bakken	209,6 m²
Trapp	12,7 m²
Total areal:	**688,0 m²**

Tomtens areal: 1806,8 m²
687,8 / 1806,8 = 0,369
Ugjennomtrengelige flater = 38,0%

*iht. småhusplan 6.6, alle vann ugjennomtrengelige flater inkluder eks. fortau og gaten, nytt parkering u.bakken, og betong trapp i terregn.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
2	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	27.05.22	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 05 - overvann og utomhus	04.03.20	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

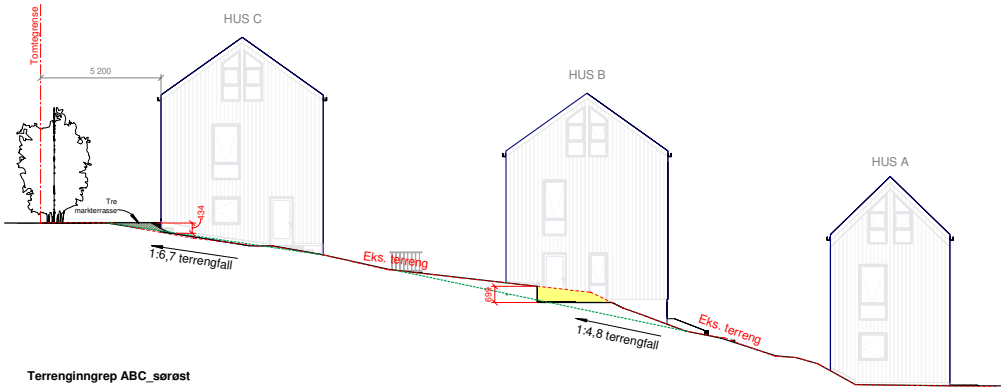
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

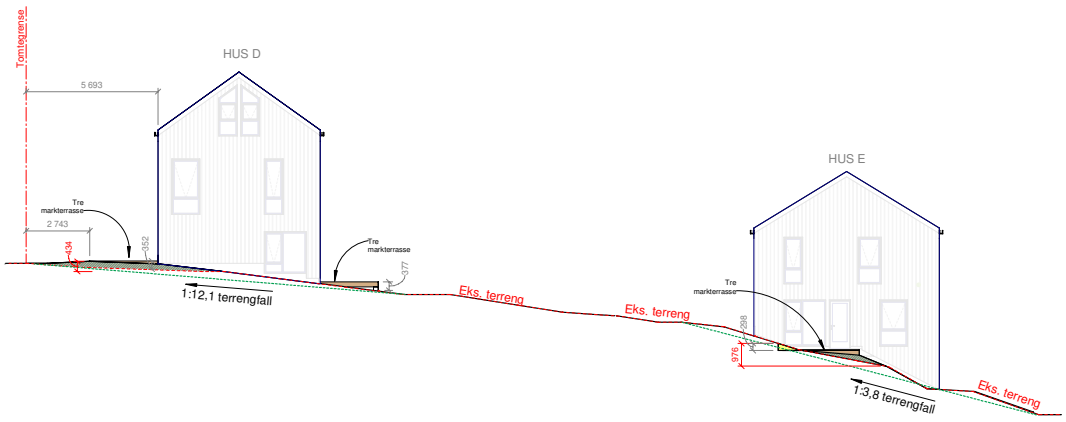
TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad beregninger			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	09.01.20	1:200	ML	278

TEGNINGSNAVN:
Ugjennomtrengelige flater

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-63-00-004	A3	**2**



Terrenginngrep ABC_sørøst



Terrenginngrep D_sørøst

Terrenginngrep E_sørøst

Terreng ved fylling

Terreng ved skjaering

Eks. terrenglinje

Gjennomsnitt terrengfall

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

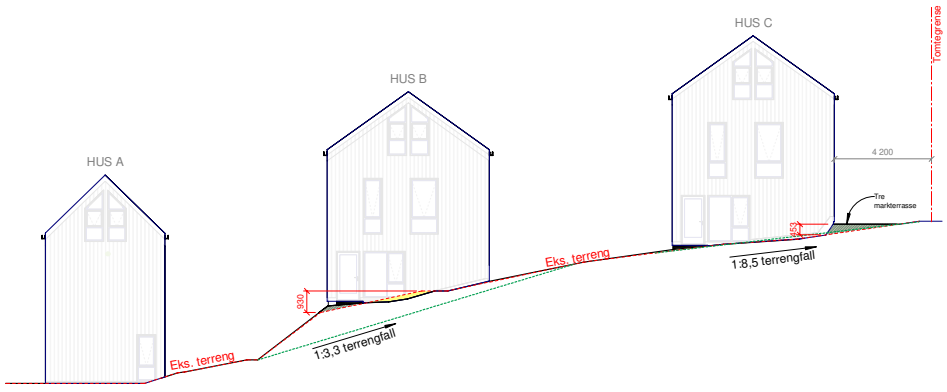
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad beregninger			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	09.01.20	1:150	ML	278

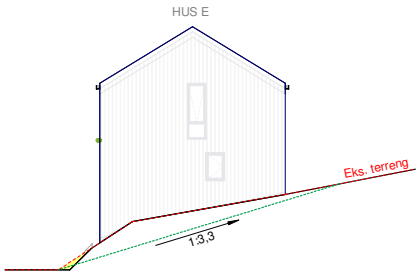
TEGNINGSNAVN:

Terrenginngrep - sørøst snitt

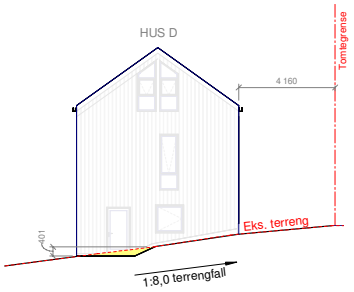
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-63-00-005	A3	



Terrenginngrep ABC_nordvest



Terrenginngrep E_nordvest



Terrenginngrep D_nordvest

Terreng ved fylling

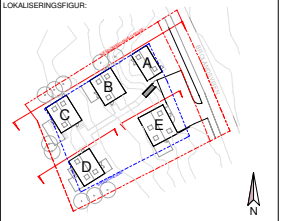
Terreng ved skjaering

Eks. terrenglinje

Gjennomsnitt terrengfall

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
Rammesøknad beregninger			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009	S. Lenes	RL	102
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
09.01.20		ML	278

TEGNINGSNAVN:

Terrenginngrep - n.vest snitt

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-63-00-006	A3	

Hus A
138 m²
Hus B
182 m²
Hus C
182 m²
Hus D
182 m²
Hus E
163 m²
A01
37,6 m²
A02
37,6 m²
A03
26,0 m²
B00
48,4 m²
B01
50,7 m²
B02
50,7 m²
B03
32,0 m²
C01
50,7 m²
C02
50,7 m²
C03
32,0 m²
D01
50,7 m²
D02
50,7 m²
D03
32,0 m²
E0
35,4 m²
E01
64,3 m²
E02
64,3 m²
600 1,9m. 600
over gulv
REV
BESKRIVELSE
DATO
SIGN
KNTR
LOKALISERINGSFIGUR:
TILTAKSHAVER:
ENTREPRENØR:
TAG arkitekter
Østerhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10
TEGN.STATUS:
Rammesøknad beregninger
FAG:
ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:
T19009
SAKSB:
TEGN:
RL
GNR:
102
PROSJEKTNR:
TEGNINGSDATO:
27.01.20
MÅLESTOKK:
KONTR:
ML
BNR:
278
TEGNINGSNAVN:
BRA oversikt
TEGNINGSNUMMER:
A-63-00-007
FORMAT:
A3
REV:

VEDTEKTER FOR TINGSRETTSLIG SAMEIE BROLANDSVEIEN 10

§ 1 Navn og rettsforhold

Sameiet er et tingsrettslig sameie og har navnet Tingsrettslig sameie Brolandsveien 10. Sameiet reguleres av sameieloven (lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6) og disse vedtektene.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen Brolandsveien 10 på vegne av sameierne, og ivareta felles interesser knyttet til eiendommen.

Sameiets fellesarealer omfatter blant annet:
- Felles underjordisk garasjeanlegg med EL-bil ladere, eget strøm inntak og sikringsskap.
- Gårdsplass med gjesteparkeringsplasser.
- Felles uteområder med plener, hekker, beplantning, utelys samt gangveier med betongtrapper.

Sameiet skal sørge for at felles installasjoner og uteområder driftes, vedlikeholdes og fornyes på en forsvarlig måte, slik at alle sameierne kan benytte disse til sitt formål.

§ 3 Sameiets eiere

Sameiet består av de personer eller juridiske enheter som til enhver tid eier en ideell andel i eiendommen. Hver sameier har enerett til bruk av sin enhet og felles rett til å bruke fellesarealer i henhold til sameiebrøk og vedtekter.

§ 4 Felleskostnader

Sameiet er ikke regnskapspliktig, men hver sameier er selv ansvarlig for utgifter knyttet til egen andel. Eventuelle fellesutgifter for drift og vedlikehold av felles installasjoner, arealer og utstyr, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk eller etter annen skriftlig avtale.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 1 og maksimum 5 medlemmer.
Styret velges av sameiermøtet for en periode på 2 år, med mulighet for gjenvalg.
Styret representerer sameiet utad og forestår daglig drift og forvaltning av fellesarealer og felles interesser, herunder inngåelse av avtaler med leverandører.
Styret skal føre protokoll fra sine møter.

§ 6 Sameiermøtet

Øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes én gang i året.
Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret eller dersom minst 1/5 av sameierne krever det.

Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og angi saker som skal behandles.
Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk.
Beslutninger fattes med alminnelig flertall, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.

§ 7 Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

§ 8 Overdragelse av sameieandel

Overdragelse av sameieandel skal meldes skriftlig til styret. Sameierne har forkjøpsrett etter sameielovens bestemmelser, med mindre annet er skriftlig avtalt.

§ 9 Tvister

Tvister mellom sameierne eller mellom sameierne og styret skal søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten avgjøres av de ordinære domstoler med verneting der eiendommen ligger.

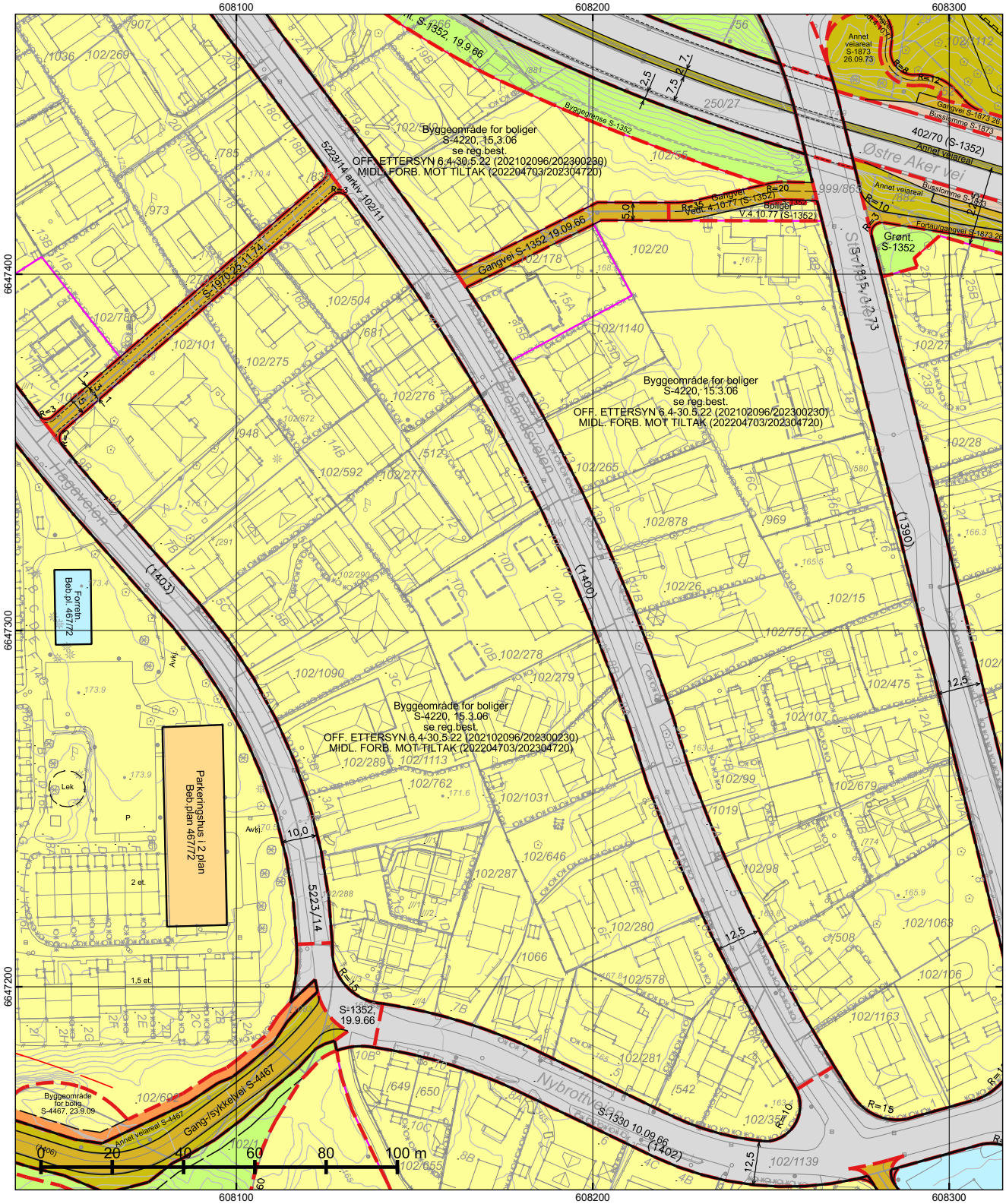
§ 10 Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft fra den dato de er vedtatt av sameiermøtet.

Dato: _____

Sted: _____

N
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
HUS E
Referansebilde: Takkvann ledes i renne vekk fra bygget og mot regnbed.
Grøft
Beplantning
Sand/jordblanding (Filtermedie)
Fyllmasse
Pukk
Fiberduk
Drensrør
Prinsippskisse av regnbed
0,5 m
Matjord
Sand
Fin pukk
Ev. drensrør
Grov pukk
Fiberduk
Grunnvannsstand
Prinsippskisse av infiltrasjonsgrøft
Permeabelt dekke med betegningsstein
Permeabelt dekke med gressarmering
moderno
Brolandsveien 10, 0980 Oslo
OV-utomhusplan
A-KN1
Foreløpig



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145595/ 86515478	Deres ref.: 61398/ MSAKTV110448154FAKTURA
Adresse: BROLANDSVEIEN 10C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/278	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

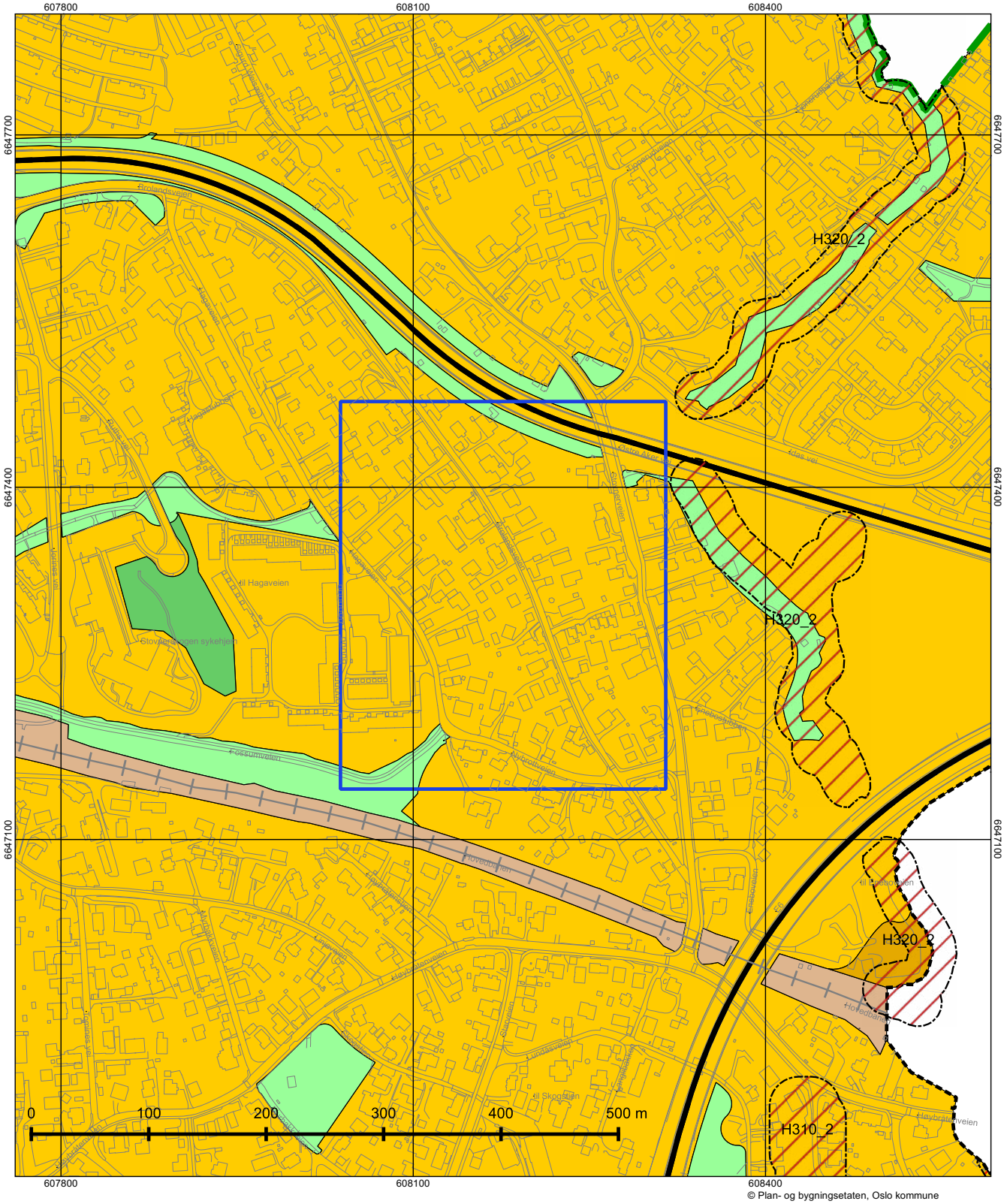
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert stoyskjerm



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145595/86515478
Deres ref.: 61398/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-102/278/0/3, Brolandsveien 10C, 0980 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.06.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

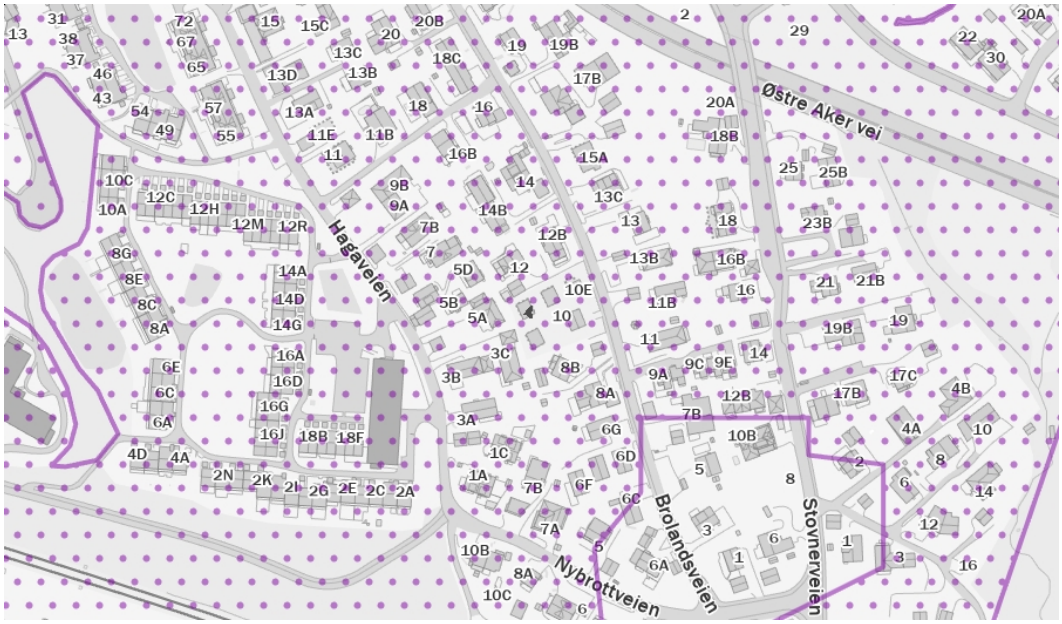
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.18 km
Forurenset grunn	30.06.2025	Ikke funnet	0.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.6 km
Skredfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	25.9 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	10.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	30.06.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet

Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

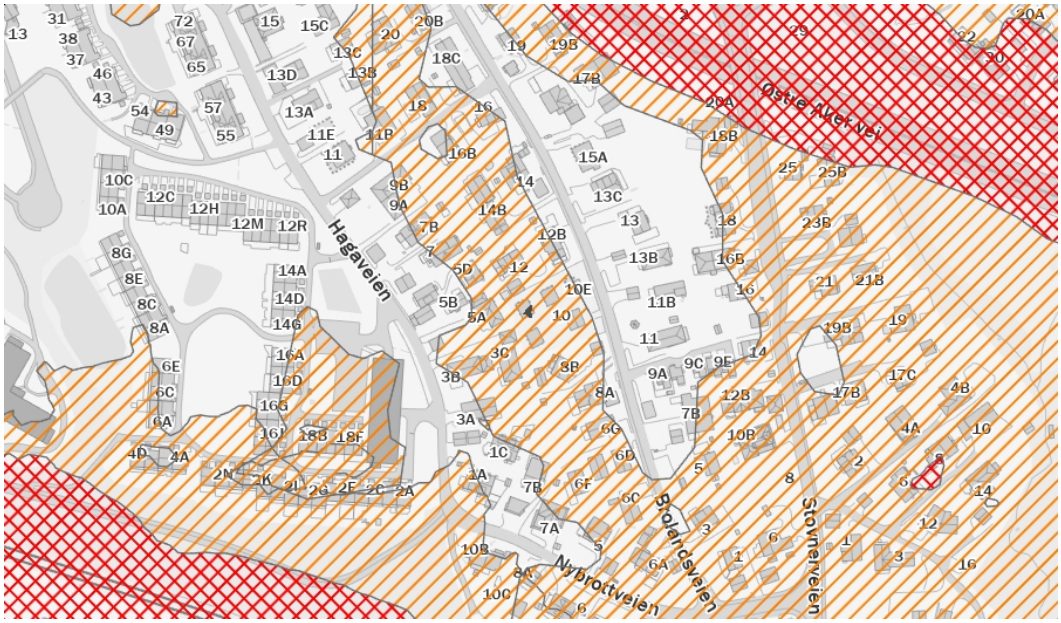
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Brolandsveien 10E - Nabolaget Stasjonsfjellet/Stigenga - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Stovner bru Linje 64, 67, 120	3 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

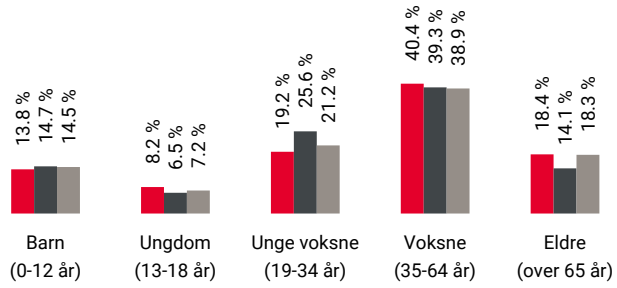
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	15 min 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	7 min 2.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stasjonsfjellet/Stigenga	1 871	708
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.9 km
Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 34 barn	14 min 1.2 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Prix Høybråten	13 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

Stovnerskogen brl. ballplass Ballspill	9 min 0.7 km
Høybråten Park Ballspill, basket	9 min 0.8 km
EVO SNØ	16 min
Sportytude Lørenskog Snø	17 min

Boligmasse

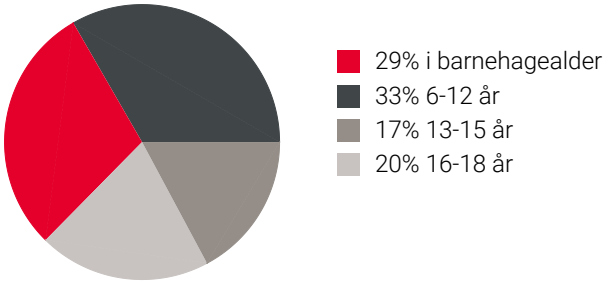
«Har bodd her siden jeg ble født så da må det vel være et bra sted å bo. Både skoler, naboer og idrettslag er veldig bra.»

Sitat fra en lokalkjent

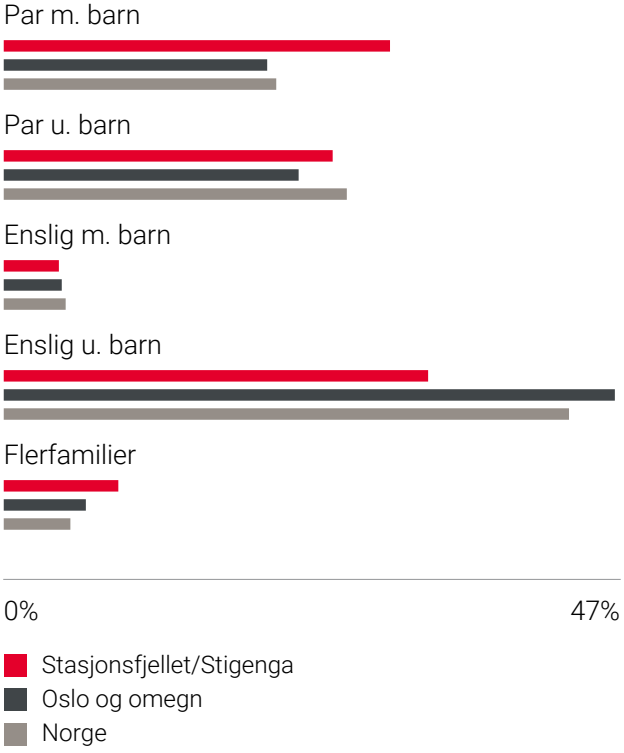
Varer/Tjenester

Stovner Senter	7 min
Apotek 1 Haugenstua	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



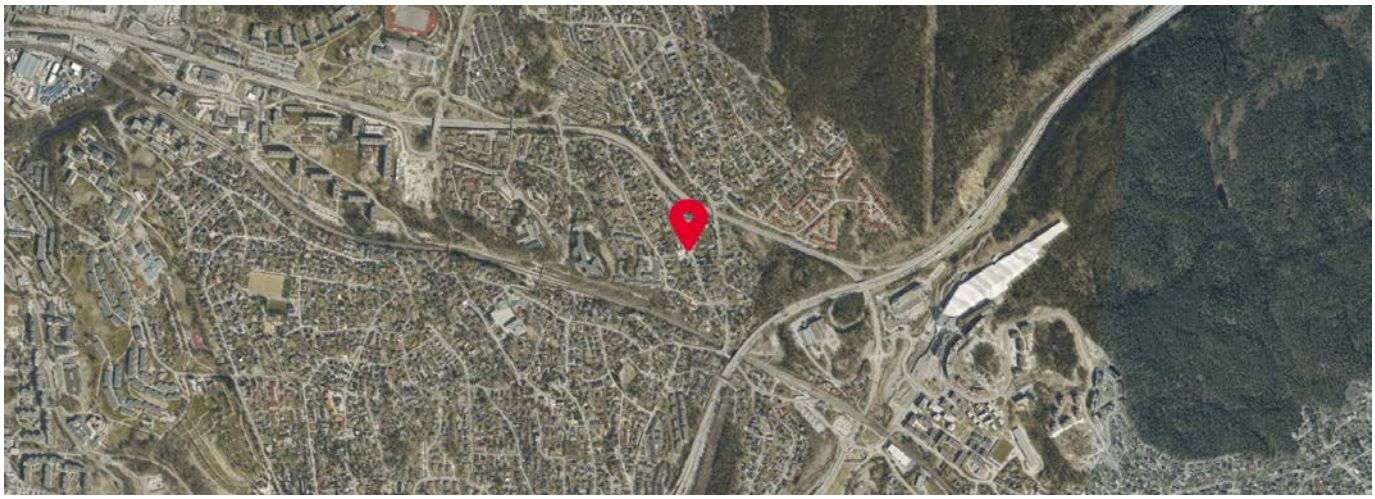
Familiesammensetning

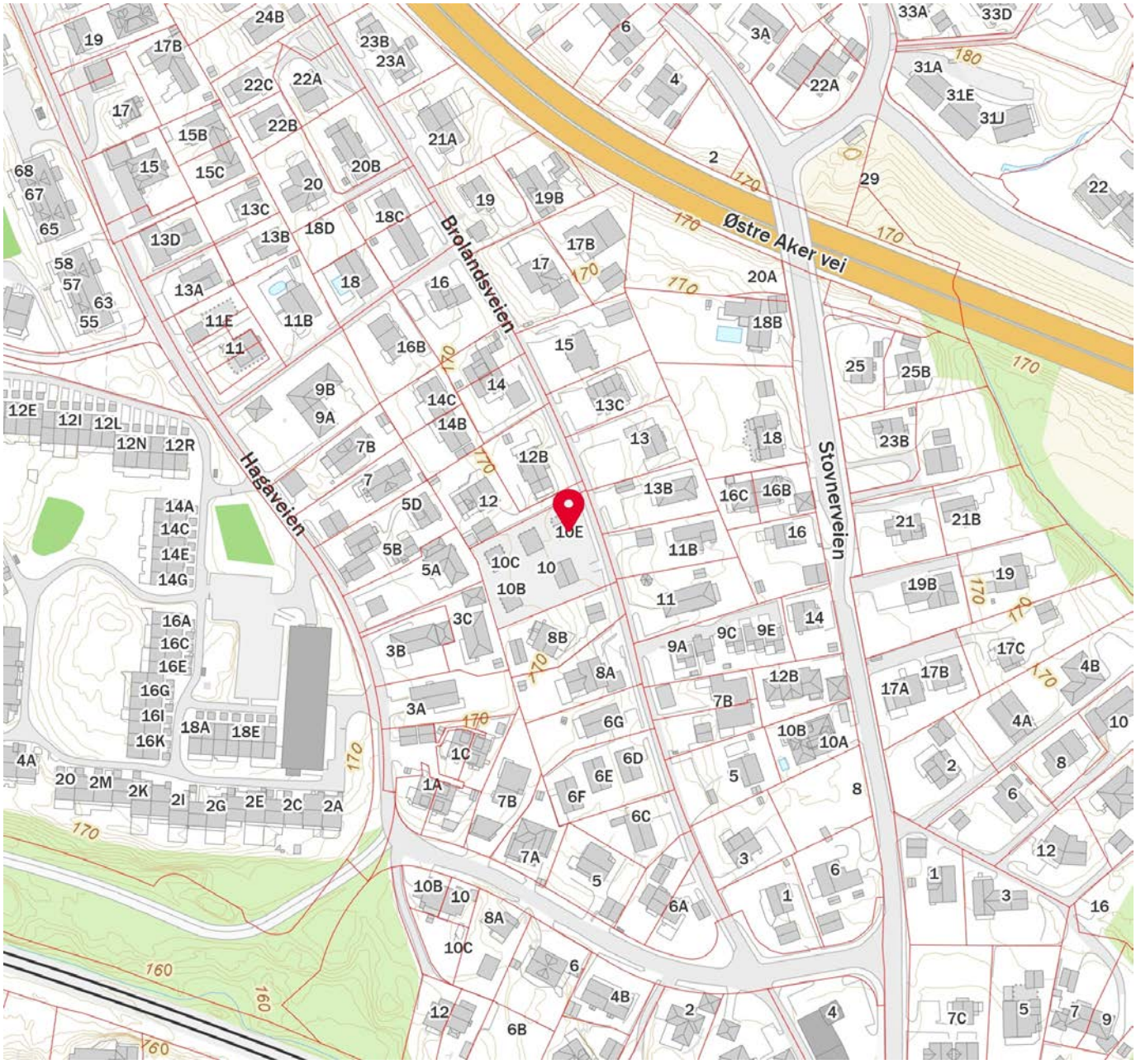


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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





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

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brolandsveien 10E
0980 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre