

Idrettsgata 18

RASTA

notar



Prisantydning Kr. 3 516 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Megler Sonja Sora Bienen Tlf 415 90 061

NOTAR.NO

notar



Idrettsgata 18

Eksklusiv 4-roms toppleilighet fra 2025. Privat takterrasse på 52 m², panorama-utsikt og garasjeplass. IN-ordning!

Adresse	Idrettsgata 18 1473 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 3 516 000,-
Fellesgjeld	Kr 4 734 000,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 8 259 990,-
Fellesutgifter	Kr 25 535,-
BRA-i/BRA Total	85/90 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2025
Soverom	3
Etasje	9

Sjelden mulighet! Moderne og svært lettstelt toppleilighet i 9. etg med solrik takterrasse på hele 52 m², heis, og utsikt som virkelig må oppleves. Svært barnevennlig området med utsikt til Rolvsrud Idrettspark og gangavstand til barnehager og skoler.

- Privat takterrasse på 52 m² – god plass til både lounge og spisegruppe med panorama-utsikt
- Garasjeplass & elbillader, egen gjesteparkering
- Vannbåren gulvvarme
- Utsikt fra alle oppholdsrom
- Bad + ekstra WC, perfekt når man har gjester
- Kort vei til buss – ekspressbuss og nattbuss direkte til/fra Oslo
- Gangavstand til lysløype og marka
- Ingen dok. avgift, avdragsfrihet til 2030
- Garanti til 2030

IN-ordning: Gir fleksibilitet til å nedbetale fellesgjeld når du selv ønsker. Ved innfridd fellesgjeld blir felleskostnadene på kr. 4 429,-

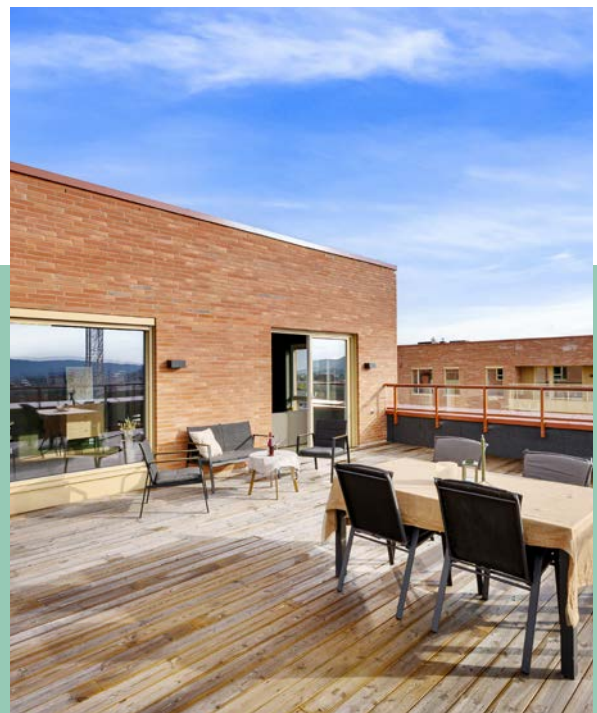
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Sonja Sora Bienen

Eiendomsmegler
415 90 061 / sonja@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	25
Vedlegg	27
Budgivning	58

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en fin beliggenhet i umiddelbar nærhet til Rolvsrud Idrettspark, perfekt for den aktivitetslystne familie. I tillegg har man kort vei til alle fasiliteter i sentrum, samt flotte turmuligheter i både skog og mark. Rolvsrud Arena er utformet med tanke på å skape et godt sentrumsnært bomiljø for både og små.

Boligen er beliggende i et sentralt og meget attraktivt boligområde som har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, marka og diverse servicetilbud.

Kort vei til fotballbane, lekeplass, golfbane, tennisanlegg og treningssenter m.m. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. I tillegg kun ca. 10 min gange til nærliggende skogsarealer. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. I tillegg har Losby Golfklubb et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Langvannet er en populær badeplass på sommerstid. Her er det egen liten sandstrand og flotte grøntarealer hvor man kan nyte varme sommerdager. For de turinteresserte er det også en flott tursti rundt hele Langvannet. På nedsiden av Rådhusplassen mot Langvannet er det flotte uteområder med bl.a. volleyballbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Triaden og Rema 1000. Fra leiligheten er det gangavstand til både Lørenskog Storsenter Triaden og Metro Senter. Her finner man et rikt utvalg av forretninger, kaféer og restauranter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG

OPPDRAGSNUMMER

23-0227/25

SELGER

Elisabeth Prytz Strai
Emil Andersen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 102, bruksnummer 479, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 102, bruksnummer 399, sameietype realsameie, ideell andel 54/289.
Gårdsnummer 102, bruksnummer 466, sameietype realsameie, ideell andel 54/289.
Gårdsnummer 102, bruksnummer 470, sameietype realsameie, ideell andel 547/6465.
andelsnr. 52 i Rolvsrud Arena Borettslag 3 med orgnr.: 834397072 i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: mellom kr 300,- til kr 500,- pr. måned.
Mars: 159,64 kwh -April: 193,30 kwh - Mai: 148,42 kwh - Juni: 237,21 kwh - Juli: 164,54 kwh -August: 195,47 kwh.

TOMT

Eiet tomt på 857 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet felles tomt på 856,6 kvm.

SOLFØRHOLD

Morgensolen treffer soveromsvindu ved soloppgang sommertid. Solen på veranda varer fra kort tid etter solnedgang til kort tid før solnedgang sommertid. Vil sannsynlig ha solen hele dagen vinterstid.

TAKST

Arealrapport datert 18.09.2025. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

2025

BYGGEMÅTE

Bygningen med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig. Fasadene er utformet med en kombinasjon av teglstein, panel og beslag i henhold til arkitektens endelige anvisninger. Balkongrekkverk er utført i glass og stål. Innvendige vegger av gips eller betong. Det vil normalt oppstå små riss ved materialoverganger mellom tak/vegg eller vegg/vegg pga. akklimatisering av materialer. Sprekker over 1 mm i overgang mellom tak/vegg og vegg/vegg utbedres på 1-årsbefaring. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvete detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindus- og terrasse/ balkongutforming og plassering for den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. arkitektoniske utformingen av bygningene og deres omgivelser. Toleransekrav for utførelse er iht. gjeldende NS3420.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er veggmontert for eget bruk i felles garasjeanlegg.

Tilleggskommentar:

Det vil utføres en ett års befaring rundt mars 2026. Ved overtakelse februar 2025 ble det bemerket en forhøyning i platting på terrasse som gjør at den ene verandadøren ikke kan åpnes helt. Det er dog uproblematisk å komme seg inn/ut døren.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er detaljregulert iht. plan-ID 041 til bolig/ tjenesteyting felt BKB1 - BKB2 for Rolvsrud Idrettspark, vedtatt 19.06.2019.

Utdrag fra detaljreguleringsbestemmelser med plan-ID 041, vedtatt 19.06.2019:

§ 4 Grad av utnyttning:

Bebyggelse og anlegg

Felt f_BKB1: Maks BRA = 20 000 m²

Felt f_BKB2: Maks BRA = 8 900 m²

BRA for balkonger tillates i tillegg. Kjeller og del av sokkel som brukes til garasje regnes ikke med i bruksarealet.

Området er regulert til følgende, iht. reguleringsbestemmelser for Rolvsrud idrettspark:

Bolig (felt f_BKB1)

Bolig/tjenesteyting

Areal 780 kvm

Området er avsatt til følgende ref. kommuneplan vedtatt 15.03.2023:

Bolig (felt BKB1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende

Areal 780 kvm

Det gjøres oppmerksom på at det må forventes fremtidig byggeaktivitet i nabolaget, som følge av oppføring og ferdigstilling av Rolvsrud Arena og Skårerbyen.

Kommuneplan kan fås oversendt ved forespørsel til megler.

OPPVARMING

Fjernvarme (Varme, og varmtvann)kommer i tillegg til felleskostnadene. Avregnes etter individuelle målere i hver bolig av Techem. Faktureres etterskuddsvis fra

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral, s 2469 . Det tas forbehold om at det kan innkreves a-konto til dekning

kostnad til fjernvarme og kommunalt vann og avløp på et senere tidspunkt.

Balansert ventilasjon i hver leilighet med desentralisert ventilasjonsaggregat plassert i leiligheten.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internettilkobling: NextGenTel AS, fibernett. Uttak i gang.

TV: Global Connect, fiber, uttak i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en fast garasje plass innendørs i oppvarmet garasjeanlegg. Fastmontert elbillader til eget bruk. Det er heis ned til garasje plass.

Eierandel pr p-plass 13/6452. Det er administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader. Eierandel til p-plass er realkoblet til borettslagets eiendom.

Andelseier som har p-plass har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett p-plass iht borettslagets vedtekter. P-plasser følger bolig ved salg, men kan omsettes internt i eget Borettslag. Styret i Garasjesameiet kan samtykke til annen overdragelse

Disse garasje plassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasje plass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Styret i Garasjesameiet kan samtykke til annen overdragelse.

Den Sameier som overdrar eller leier ut garasje plass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i Garasjesameiet.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 3. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av P-plassandeler i Garasjeeiendommen som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Garasjesameiet å påse at slike HCplasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom Parkeringseiere, dersom annen Parkeringseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Parkeringseiere må benytte den til enhver tid etablerte infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybrider i Garasjeeiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Det er gåavstand til flere barnehager. Solheim barnehage ligger ca. 0,5km unna boligen. Emaljeverket barnehage ligger ca. 0,7km unna boligen. Rolvsrud barnehage ligger ca. 0,8km unna boligen.

SKOLEKRETS

Fra og med 2026 tildeles skoleplass ut fra adressen eleven bor på, i følge folkeregisteret. Kommunen bruker et forskriftsfestet kart over inntaksområder, som avgjør hvilken skole adressen tilhører.

Idrettsgata 18 sokner til Solheim barneskole og Kjenn ungdomsskole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Rolvsrud med avganger i retning av Oslo, Ahus og Lillestrøm. Bussen til Helsfyr tar kun 15 min. og fra T-banestasjonen manøvrer man seg lett gjennom Oslo og omegn. Nærmeste togstasjon er

Lørenskog. Toget bruker ca. 11 minutter til Lillestrøm. Med bil bruker man ca. 18 minutter inn til Oslo sentrum, 10 min til Lillestrøm, 7 min til Strømmen og ca. 30 min til Gardermoen.

ADGANG TIL UMLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligblokk, datert 27.02.2025.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.02.2025.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

9.etasje: Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, stue/kjøkken.

I tillegg medfølger 1 bod i kjeller.

STANDARD

Leiligheten er bygd i 2025 og har lite slitasje. Det er gulvvarme i alle oppholdsrom i tillegg til bad.

Entré

Leiligheten har en fin beliggenhet i niende etasje med adkomst via felles oppgang og heis. Det er en lys og praktisk entré med god plass til sko og yttertøy. Det er flislagt gulv med gulvvarme og veggflater er malt i tidsriktig farge.

Stue/kjøkken

Leiligheten har en lys og åpen stue i tilknytning til kjøkkenet, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er et kvalitetskjøkken fra HTH med takhøye skap og en kjøkkenøy som gjør det sosialt å være på kjøkkenet. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang via to store skyvedører i glass til en privat takterrasse på 52 kvm med gode solforhold. Rommet har en praktisk planløsning med plass til både sofakrok og spisebord.

Balkong/Takterrasse

Fra stue er det utgang til en takterrasse på 52 kvm med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her kan man nyte en kopp kaffe i rolige omgivelser og en utrolig utsikt. Balkongen er godt skjermet og kan brukes store deler av året. Det er gode solforhold, og uteplassen blir en forlengelse av stue om sommeren med store skyvedører som kan stå åpne.

Kjøkken

Moderne kjøkkenet med mørke fronter og takhøye skap. Kjøkkenet er et kvalitetskjøkken fra HTH. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, nedfelt platetopp med integrert ventilator og innebygget stekeovn. Åpen stue og kjøkkenløsning gir en sosial og praktisk sone for både matlaging og hygge.

Bad og WC

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speil med belysning. Praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel gjør hverdagen enklere.

Leiligheten har i tillegg et eget wc-rom som ligger vegg-i-vegg med badet slik at man har to toalett i leiligheten.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Hovedsoverommet er lyst og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har praktiske garderobeskap med god oppbevaringsplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

Soverom 2

Det andre soverommet er et lyst og trivelig soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement etter behov. Soverommet har et stort vindu som gir et naturlig lys.

Soverom 3

Det tredje soverommet er et lyst og romslig rom som passer perfekt som gjesterom eller kontor. Det er plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement etter behov. Soverommet har et stort vindu som gir et naturlig lys.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

Garderobeskap på soverom medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:

- Speil i gangen, rottingskap i gangen, lampe i taket på gjesterom, vegghengte nattbord på hovedsoverom.

AREALER

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

9. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

9. etasje

52 m² Terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighetens innvendige areal er hentet fra prosjektermeglers salgsoppgave. Eiendommen er ikke oppmålt etter ferdigstillelse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 516 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 25 535,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV/internett/fiberinternett, felles byggforsikring, forretningsførsel, renovasjon, og strøm til fellesarealer er inkl. i felleskostnadene.

Herav:

Kabel-tv kr 239,-

Felleskostnader kr 4 190,-

Kapitalkostnader IN lån1 kr 21 106,-

I tillegg kommer kapitalkostnader for betjening av fellesgjeld, herav:

Lån nr: 1516042151; IN lån 1 - A-konto renter - Evt. fremtidig endring: 0,00 fra 01.11.2025

Lån nr: 1516042151; IN lån 1 - A-konto avdrag - Evt. fremtidig endring: 0,00 fra 01.11.2025

Kapitalkost. lån 1 kr. 20 878 pr mnd.

Nylig beskjed fra borettslaget: Avregning av fjernvarme vil foregå som A-konto betaling framfor at man får faktura på etterskudd. Kostnaden blir på ca. 1800,- per måned.

Borettslaget har IN-ordning. Det betyr at hele eller deler av fellesgjelden kan nedbetales iht. avtale med forretningsfører. Beløpet vil bli lavere ved nedbetaling, eller utgjøre kr. 0,- hvis hele fellesgjelden innfris. Hvis du ønsker å ha hele lånet via egen bank fremfor noe lån i egen bank og resten via borettslaget, så kan det gjøres ved å innfri fellesgjeld og ta opp lånet i egen bank istedenfor.

Det betales for garasjen hver tredje måned med kr 600,-.

Kabel-TV og bredbånd/fiberinternett leveres av Global Connect (Inkl. i felleskostnader).

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 112 500,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 516 000,- (Prisantydning)

kr. 4 734 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 8 250 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 259 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2007/346120-2/200 23.04.2007 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 36 000 000

Omsetningstype: Annet

ROLVSRUD IDRETTSPARK AS

ORG.NR: 991 042 032 IDEELL: 2821/6465

Overført feil ideell andel ved retting av realsameie

21.05.2025. Arkivref. 25/16627-2

Rettet etter tingl. §18

2024/2098201-1/200 15.10.2024

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477 FNR: 0 SNR: 4 -91 - IDEELL: 13/6465

2025/315740-2/200 19.03.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 3 IDEELL: 13/6465

Uteglemt registrert

26.03.2025 Arkivref. 25/10022-2

Rettet etter tingl. §18

VEDERLAG: NOK 4500000

Omsetningstype: Fritt salg

2025/315780-2/200 19.03.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 19 IDEELL: 13/6465

Uteglemt registrert

26.03.2025 Arkivref. 25/10022-2

Rettet etter tingl. §18

VEDERLAG: NOK 4090000

Omsetningstype: Fritt salg

2025/315830-2/200 19.03.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 6 IDEELL: 13/6465

VEDERLAG: NOK 3390000

Omsetningstype: Fritt salg

2025/385032-2/200 04.04.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 IDEELL: 152/2155

Opprinnelig tinglyst 07.10.2024 med dokumentnummer 2058980

21.05.2025. arkivref. 25/16627-2

Rettet etter tingl. §18

VEDERLAG: NOK 5300000

Omsetningstype: Annet

2025/385032-3/200 04.04.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 14 IDEELL: 13/6465

Overført til feil eiendom

09.04.2025 Arkivref. 25/10022-5

Rettet etter tingl. §18

VEDERLAG: NOK 5300000

Omsetningstype: Annet

2025/627703-2/200 04.06.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 5 IDEELL: 13/6465

VEDERLAG: NOK 4400000

Omsetningstype: Fritt salg

2025/627782-2/200 04.06.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 13 IDEELL: 13/6465

VEDERLAG: NOK 5750000

Omsetningstype: Fritt salg

2025/915632-2/200 07.08.2025

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 26 IDEELL: 13/6465

VEDERLAG: NOK 5886000

Omsetningstype: Fritt salg

Rettighetshavere til festerett

2024/2058980-1/200 07.10.2024

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477 IDEELL: 321/2155

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 479 IDEELL: 547/6465

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 480 IDEELL: 71/1293

KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 481 IDEELL: 608/6465

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

1870/13-1/8 12.11.1870 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

1916/105-1/8 02.06.1916 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 9

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

1922/234-1/8 05.07.1922 SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

1922/232-1/8 04.08.1922 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 14

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

1922/233-1/8 20.09.1922 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 13

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

1957/5780-2/8 28.12.1957 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

1964/309-1/8 29.01.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 105 BNR: 124

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 105 BNR: 125

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 105 BNR: 126

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

1969/1701-1/8 30.04.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

1970/6711-1/8 23.12.1970 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

1982/3910-1/8 14.06.1982 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

2007/972491-1/200 27.11.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg som erstatter eksisterende
luftkabling (stedsvarig rett)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

2010/268952-1/200 15.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent
kabelanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3 m.fl.

2023/721196-1/200 05.07.2023
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

2023/1064712-1/200 29.09.2023
BRUKSRETT
Gjensidige rettigheter
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399 m.fl.

2023/1064715-1/200 29.09.2023
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om støyskjerming
Bestemmelse om støttemur
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 930 580 783
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399 m.fl.

2024/1304762-1/200 10.04.2024
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

2024/1452431-1/200 21.05.2024
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

2024/1452431-2/200 21.05.2024
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

2024/1452431-3/200 21.05.2024
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466
Bestemmelse om søppelsugrør
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

2024/1452431-4/200 21.05.2024

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

2024/1949125-1/200 13.09.2024
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Gjensidig rett til adkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-5/200 13.09.2024
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Bruksrett til boder
Adkomstrett til boder
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-6/200 13.09.2024
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478
Bruksrett til boder
Adkomstrett til boder
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-7/200 13.09.2024
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 479
Bruksrett til boder
Adkomstrett til boder
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-8/200 13.09.2024
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 480
Bruksrett til boder
Adkomstrett til boder
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-9/200 13.09.2024
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 481
Bruksrett til boder
Adkomstrett til boder
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-10/200 13.09.2024

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 479

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 480

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 481

Adkomsrett til parkeringsplasser

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-11/200 13.09.2024

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 479

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 480

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 481

Bestemmelse om sykkelparkering

Adkomstrett til sykkelparkering

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-12/200 13.09.2024

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 471

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 472

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 473

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 474

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 475

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 476

Bestemmelse om sykkelparkering

Adkomstrett til sykkelparkering

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-14/200 13.09.2024

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Gjensidig rett vedrørende vann og avløp

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-15/200 13.09.2024

ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidig rett vedrørende teknisk anlegg/føringer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-16/200 13.09.2024

BRUKSRETT

Gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/2059613-1/200 07.10.2024

BRUKSRETT

Rettighetshaver: Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

LØPENR: 16172025

Bestemmelse om bruksrett til varmesentral og sprinkelrom

2024/2059613-2/200 07.10.2024

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

LØPENR: 16172026

Gjelder adkomstrett for drift og vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2059815-1/200 07.10.2024

BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighetshaver allmennheten

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

2024/1948605-1/200 13.09.2024

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 3

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466

Servitutter:

2024/1949125-13/200 13.09.2024

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477 FNR: 0 SNR: 1-95

Bestemmelse om bruk av sprinkelrom

Adkomsrett til sprinkelrom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

GRUNNBOKSDATO

06.10.2025

FORSIKRINGSSLSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

94538042

OM BORETTSLAGET

Rolvsrud Arena Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslagets eiendom utgjør gnr.102 bnr.479 i Lørenskog kommune.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 4 734 000,-

KOMMENTAR FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160421514
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 162 180 000,00
Innfrielsesdato: 30.04.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
(avdragsfrihet til 30.04.2030)

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånennummer: 15160421514
Restsaldo: 4 734 000,00
Kapitalkostnader: 20 666,71
(avdragsfrihet til 30.04.2030)
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 734 000,- pr. dags dato.

Det er lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld i borettslaget, noe som gir muligheten til å redusere felleskostnadene.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har søkt sikringsordning hos OBOS Factoring AS, denne er p.t ikke etablert. Borettslaget vil tiltre IN-ordning, når Fellesgjeld og Sikringsordning er etablert. Tidspunkt IN-Innbetaling er p.t ikke fastsatt.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Sonja Sora Bienen, Eiendomsmegler
Epost: sonja@notar.no
Mobil: 415 90 061

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet grunnet eiendommen har andel i et realsameie. Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Arealoppmåling
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Energiaattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

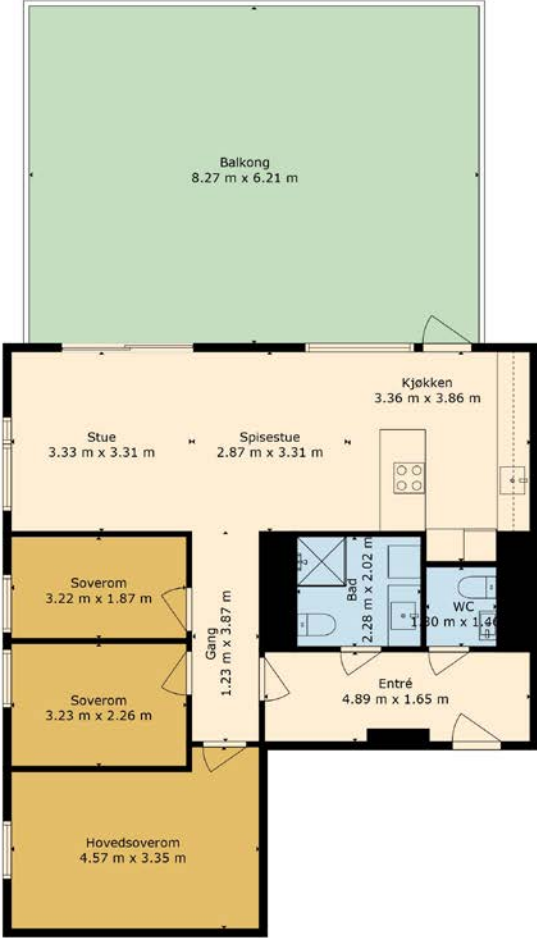
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

IDRETTSGATA 18

Arealoppmåling

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter

Energiattest

Nabolagsprofil

Arealmålingsrapport

📍 Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 479



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 13907-3224

Referansenummer: OH2530

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

Gyldig rapport
19.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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 bygningsakkyndige 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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Bygninger på eiendommen

Leilighet

**Anvendelse**

Brukes som bolig

Byggeår

2025

Kommentar

Eiendomsverdi.no

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

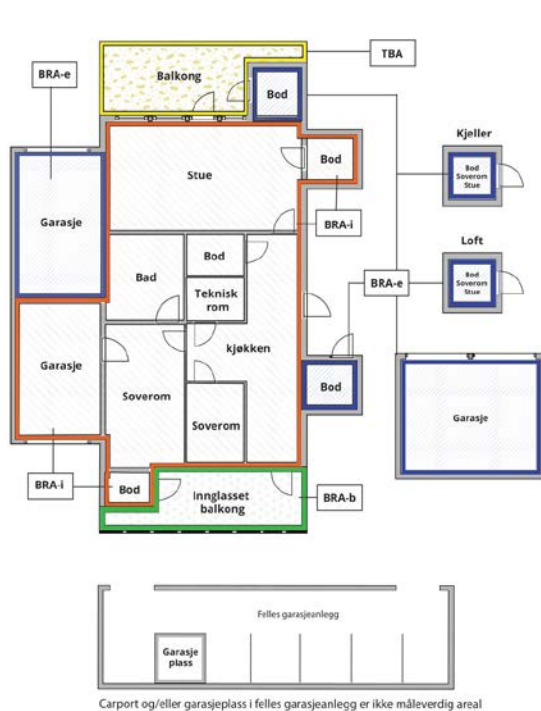
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. Etasje	85			85	52
Kjeller		5		5	
SUM	85	5			52
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningsssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke fremvist.

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	85	0

Kommentar

Leilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.9.2025			Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
			Elisabeth Prytz ´ Stai	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	479	0	856.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsgata 18

Hjemmelshaver

Rolvstrud Arena Borettslag 3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3	834397072	Obos Eiendomsforvaltning AS	Elisabeth Prytz Stai og Emil Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2025	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 bruksheter 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 bygningssakkyndiges 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 befaringstidspunktet 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, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Takstmann er rekvirert av ? for å måle areal på ovennevnte adresse. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal - og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0227/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emil Andersen	Elisabeth Prytz Strai
Gateadresse	
Idrettsgata 18	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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: EA, EPS

1

Document reference: 23-0227/25

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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 skjeggkre 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det vil utføres en ett års befaring rundt mars 2026. Ved overtakelse februar 2025 ble det bemerket en forhøyning i plattning på terrasse som gjør at den ene verandadøren ikke kan åpnes helt. Det er dog uproblematisk å komme seg inn/ut døren.

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Andersen	44dae2b00a15c0e144bf6 e5d37ca9a08073b79c7	09.10.2025 10:00:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Stai	64726f7161d2935e8dbf58 7eb9e45e3adff27f45	09.10.2025 09:36:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0227/25

- 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/developer>

Nabolagsprofil

Idrettsgata 18 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Offentlig transport

🚗 Rolvsrud i Skårersletta	5 min 🚶
Linje 120, 125E, 310, 315	0.5 km
🚗 Lørenskog stasjon	7 min 🚶
Linje L1	3.3 km
🚗 Ellingsrudåsen	10 min 🚶
Linje 2	4.8 km
🚗 Oslo S	17 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	15 km
✈️ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
501 elever, 21 klasser	1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
487 elever, 22 klasser	1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
582 elever, 28 klasser	1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
310 elever, 28 klasser	1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
565 elever, 37 klasser	1.5 km
Mailand videregående skole	16 min 🚶
900 elever	1.4 km
Lørenskog videregående skole	6 min 🚶
850 elever, 39 klasser	2.8 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

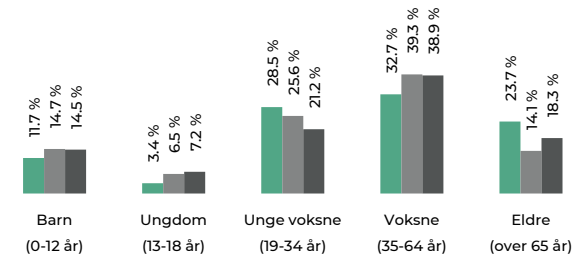
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
82 barn	0.5 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
108 barn	0.7 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
95 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skårer	5 min 🚶
Joker Vestparken	8 min 🚶
Søndagsåpent	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

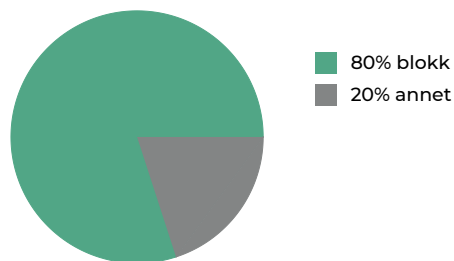
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Rolvslrud stadion	5 min	🚶
Fotball, friidrett	0.5 km	
⚽ Skårersletta balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🏊 Fresh Fitness Skårer	8 min	🚶
🏊 Mudo Lørenskog	9 min	🚶

Boligmasse



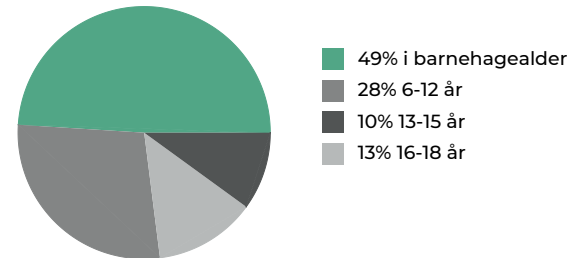
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Triaden Lørenskog Storsenter	9 min	🚶
📍 Apotek 1 Skårersletta	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

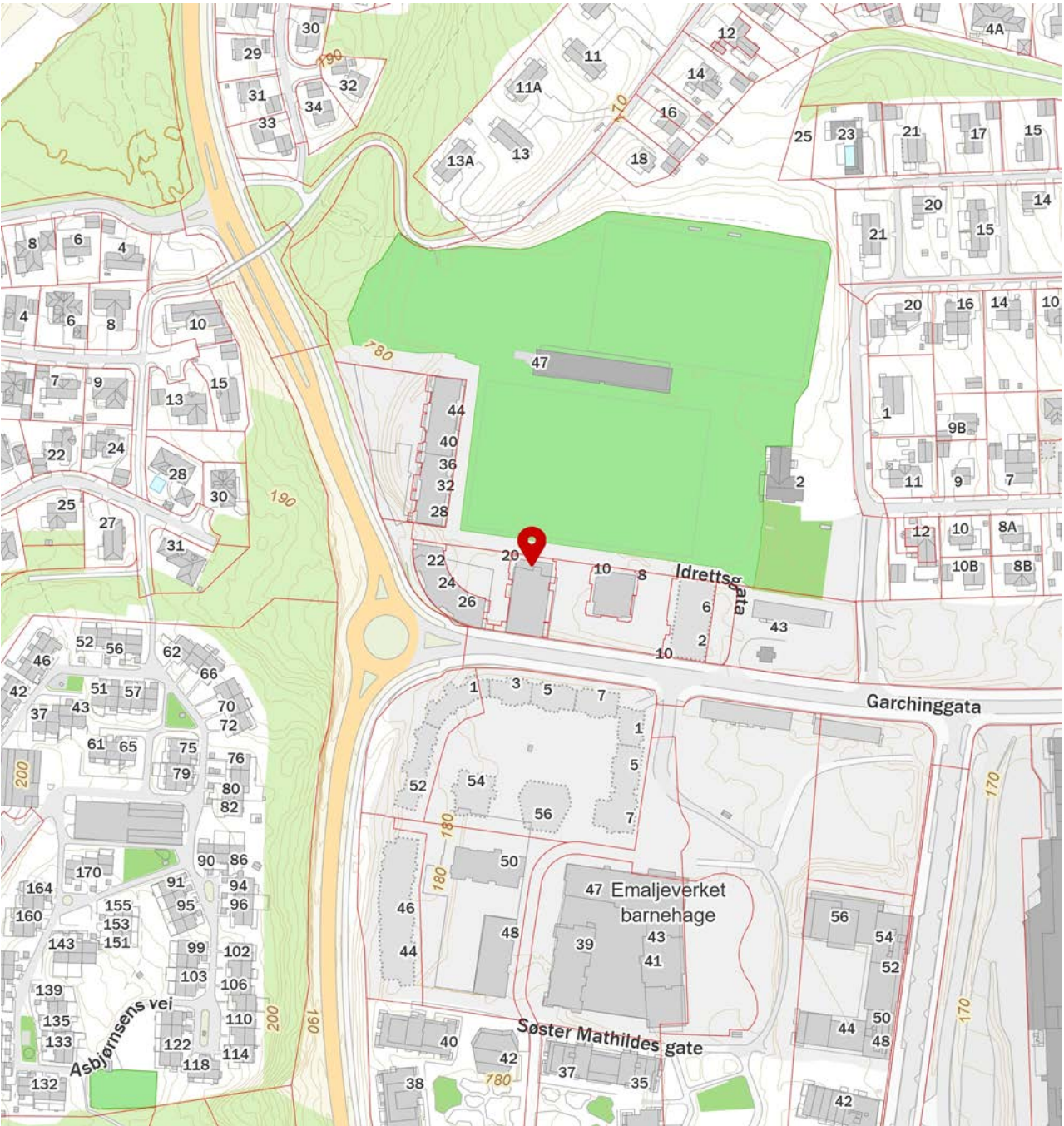
■ Rolvslrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



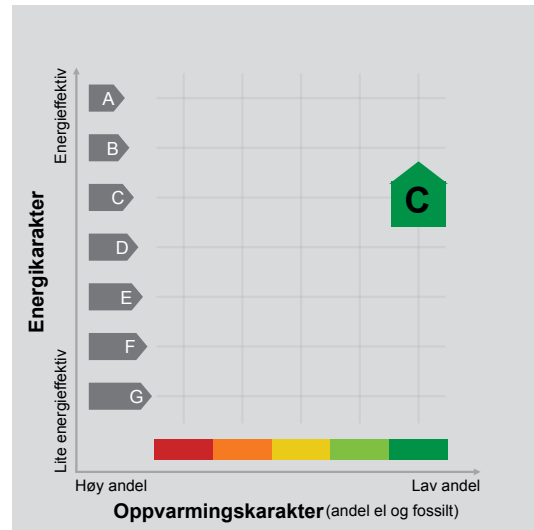
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Rolvsvurd arena - Hus 3 - Idrettsgata 18
Antall registrerte enheter	54
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300984326
Merkenummer	Energiattest-2025-108879
Dato	22.04.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 4763

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (54)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 18	300984326	H0301	0	0	1
Idrettsgata 18	300984326	H0302	0	0	2
Idrettsgata 18	300984326	H0303	0	0	3
Idrettsgata 18	300984326	H0304	0	0	4
Idrettsgata 18	300984326	H0305	0	0	5
Idrettsgata 18	300984326	H0306	0	0	6
Idrettsgata 18	300984326	H0307	0	0	7
Idrettsgata 18	300984326	H0308	0	0	8
Idrettsgata 18	300984326	H0401	0	0	10
Idrettsgata 18	300984326	H0402	0	0	11
Idrettsgata 18	300984326	H0403	0	0	12
Idrettsgata 18	300984326	H0404	0	0	13
Idrettsgata 18	300984326	H0405	0	0	14
Idrettsgata 18	300984326	H0406	0	0	15
Idrettsgata 18	300984326	H0407	0	0	16
Idrettsgata 18	300984326	H0408	0	0	17
Idrettsgata 18	300984326	H0409	0	0	9
Idrettsgata 18	300984326	H0501	0	0	19
Idrettsgata 18	300984326	H0502	0	0	20
Idrettsgata 18	300984326	H0503	0	0	21
Idrettsgata 18	300984326	H0504	0	0	22
Idrettsgata 18	300984326	H0505	0	0	23

Adresse	Byggningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 18	300984326	H0506	0	0	24
Idrettsgata 18	300984326	H0507	0	0	25
Idrettsgata 18	300984326	H0508	0	0	26
Idrettsgata 18	300984326	H0509	0	0	18
Idrettsgata 18	300984326	H0601	0	0	28
Idrettsgata 18	300984326	H0602	0	0	29
Idrettsgata 18	300984326	H0603	0	0	30
Idrettsgata 18	300984326	H0604	0	0	31
Idrettsgata 18	300984326	H0605	0	0	32
Idrettsgata 18	300984326	H0606	0	0	33
Idrettsgata 18	300984326	H0607	0	0	34
Idrettsgata 18	300984326	H0608	0	0	35
Idrettsgata 18	300984326	H0609	0	0	27
Idrettsgata 18	300984326	H0701	0	0	37
Idrettsgata 18	300984326	H0702	0	0	38
Idrettsgata 18	300984326	H0703	0	0	39
Idrettsgata 18	300984326	H0704	0	0	40
Idrettsgata 18	300984326	H0705	0	0	41
Idrettsgata 18	300984326	H0706	0	0	42
Idrettsgata 18	300984326	H0707	0	0	43
Idrettsgata 18	300984326	H0708	0	0	44
Idrettsgata 18	300984326	H0709	0	0	36
Idrettsgata 18	300984326	H0801	0	0	46

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 18	300984326	H0802	0	0	47
Idrettsgata 18	300984326	H0803	0	0	48
Idrettsgata 18	300984326	H0804	0	0	49
Idrettsgata 18	300984326	H0805	0	0	50
Idrettsgata 18	300984326	H0806	0	0	45
Idrettsgata 18	300984326	H0901	0	0	52
Idrettsgata 18	300984326	H0902	0	0	53
Idrettsgata 18	300984326	H0903	0	0	54
Idrettsgata 18	300984326	H0904	0	0	51

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	1 676 m ²
Areal tak	889 m ²
Areal gulv	854 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	819 m ²
Oppvarmet BRA	4 763 m ²
Totalt BRA	4 763 m ²
Oppvarmet luftvolum	13 217 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %

Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	95,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83
--	------

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.2.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	22,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	468 281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	300 630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	468 281 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	193 422 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	274 859 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	468 281 kWh/år

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

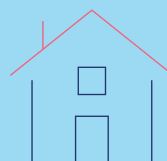
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0227/25

Adresse: Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG, gnr. 102, bnr.
479 og 399, andelsnr. 52 i Rolvsrud Arena
Borettslag 3 med orgnr. 834397072 i Lørenskog
kommune.

Salgsoppgavedato: 16.03.2026

Kontaktperson: Sonja Sora Bienen

Tlf: 415 90 061

Epost: sonja@notar.no

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/