

Idrettsgata 18

RASTA

notar



Prisantydning Kr. 3 716 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Megler Christian Eik Tlf 928 84 257

NOTAR.NO

notar



Idrettsgata 18

Nyere 4-roms toppleilighet i 9. Etasje fra 2025 med privat takterrasse på 52 kvm, fantastisk utsikt og garasjeplass.

Adresse	Idrettsgata 18 1473 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 3 716 000,-
Fellesgjeld	Kr 4 734 000,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 8 451 090,-
Fellesutgifter	Kr 4 640,-
BRA-i/BRA Total	85/90 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2025
Soverom	3
Etasje	9

4-roms toppleilighet fra 2025 med takterrasse og nydelig utsikt!

- Garasjeplass med elbillader
- Gjesteparkering
- Privat takterrasse på 52 kvm
- Vannbåren gulvvarme (fjernvarme A-konto)
- 850m til buss. Ekspressbuss til Oslo. Nattbuss tur/retur Oslo.
- Utsikt fra 9. Etg fra alle oppholdsrom.
- Gangavstand til lysløype
- Lave omkostninger
- 1 bad + 1 WC
- 5 års garanti

Leiligheten har fellesgjeld gjennom borettslaget. Det betyr at du trenger mindre egenkapital ved kjøp, siden du bare beregner egenkapital ut fra prisantydningen – ikke hele kjøpesummen.

Fellesgjelden nedbetales gjennom borettslaget med kr 20 666,71 per måned. Du kan velge å betale ned hele eller deler av fellesgjelden (IN-ordning) for å redusere det månedlige beløpet, eventuelt innfri hele lånet og ta det i egen bank om ønskelig.

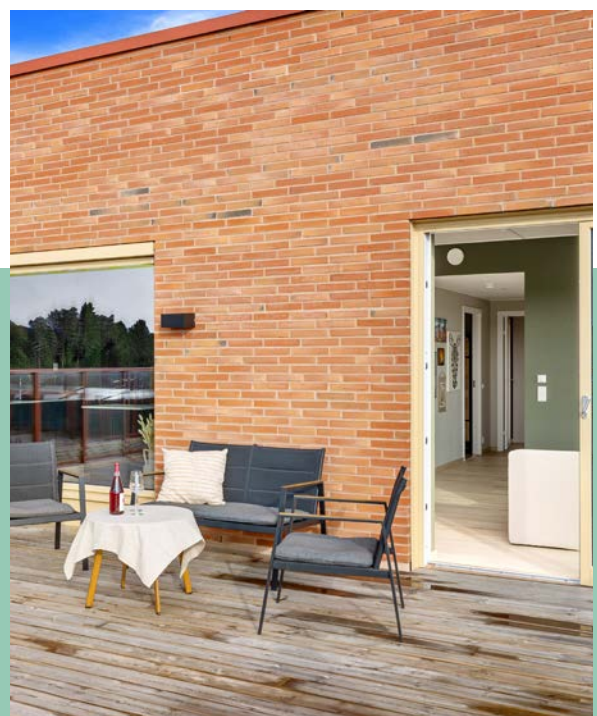
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Christian Eik

Eiendomsmegler/Daglig leder/Partner
928 84 257 / christian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	94

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



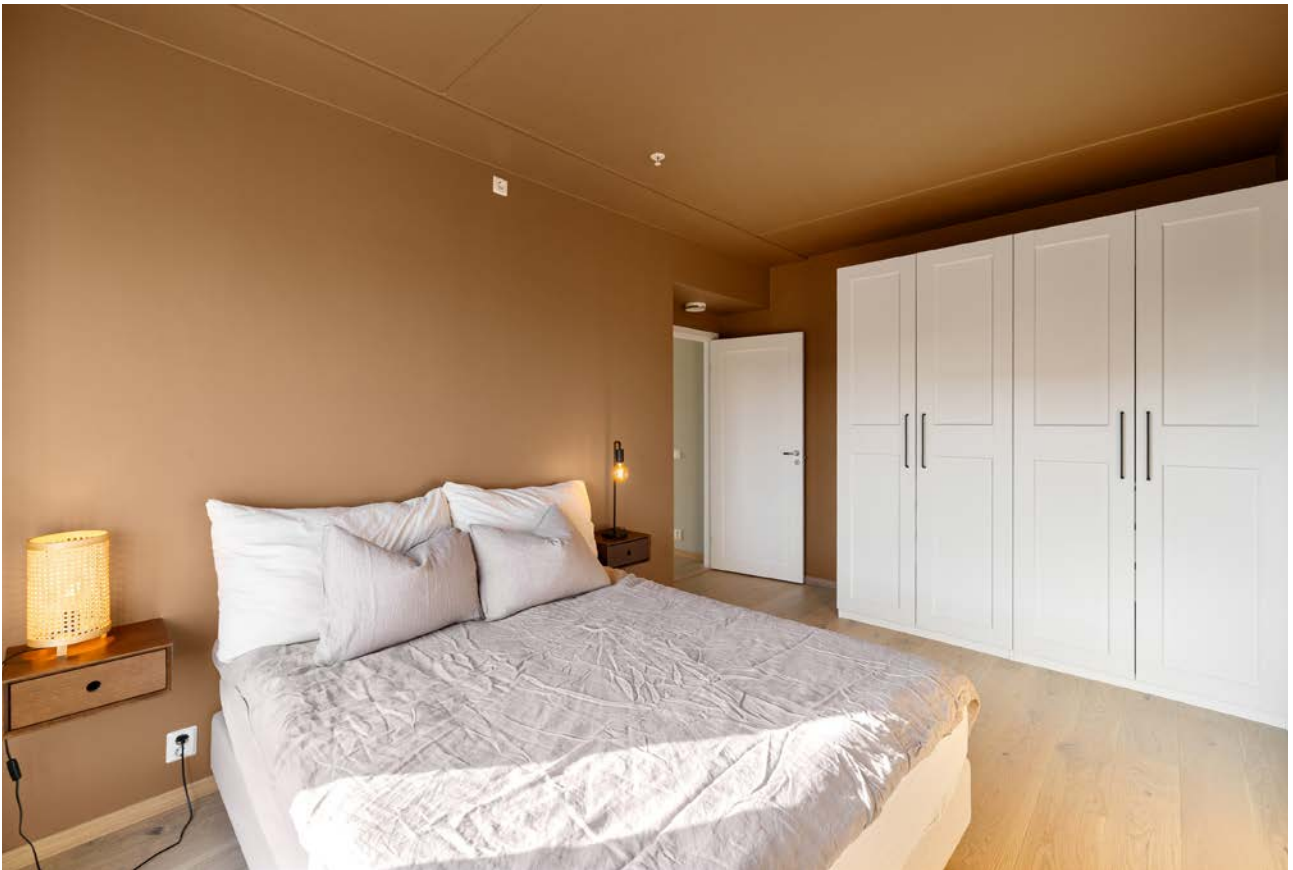


















Ditt nye nabolag

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.

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.

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.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG

OPPDRAKSNUMMER

23-0227/25

SELGER

Elisabeth Prytz Strai

Emil Andersen

MATRIKKE

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.

SOLFORHOLD

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 avvende 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 garasjeplassene 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 HC-plasser 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.

ADGANG TIL Utleie

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

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

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 kjøkken 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. 3 716 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 640,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV/internett/fiberinternett, felles byggforsikring, forretningsførsel, renovasjon, og strøm til fellesarealer er inkl. i felleskostnadene på kr. 4 640,-.

I tillegg kommer kapitalkostnader for betjening av fellesgjeld, herav:

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

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

Kapitalkost. lån 1 kr. 20 666,71,- 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).

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

OMKOSTNINGER

kr. 3 716 000,- (Prisantydning)

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

kr. 8 450 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 1 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 451 090,- (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

Adkomstreitt 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

Adkomstreitt 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

Adkomstreitt 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

Adkomstreitt 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 sprinklerrom

Adkomsrett til sprinklerrom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

GRUNNBOKSDATO

06.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

94538042

OM BORETTSLAGET

Rolvslrud 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 FELLESBJELD

Kr. 4 734 000,-

KOMMENTAR FELLESBJELD

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

Lånenummer: 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 pt 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

11.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Christian Eik, Eiendomsmegler/Daglig leder/Partner

Epost: christian@notar.no

Mobil: 928 84 257

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 overtagelse (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 bygningssakyndig 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 deknings salg 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
Boliginformasjon
Vedtekter
Energiattest
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.

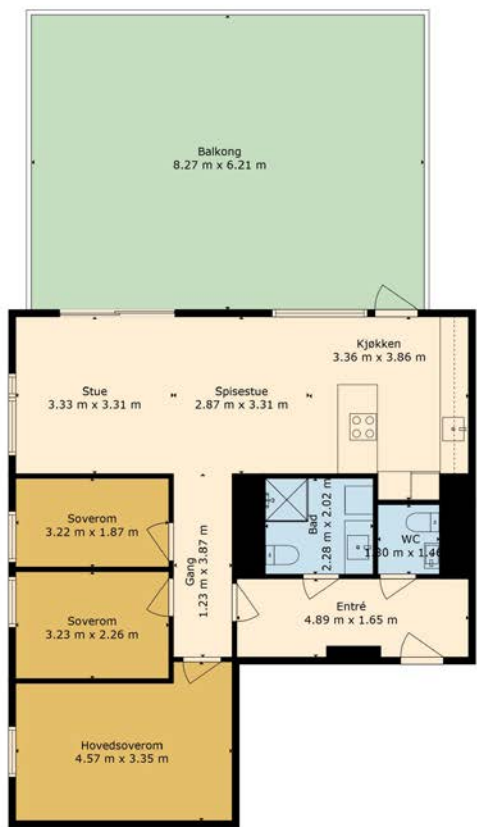
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 egenerklæringsskjema

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



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

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

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

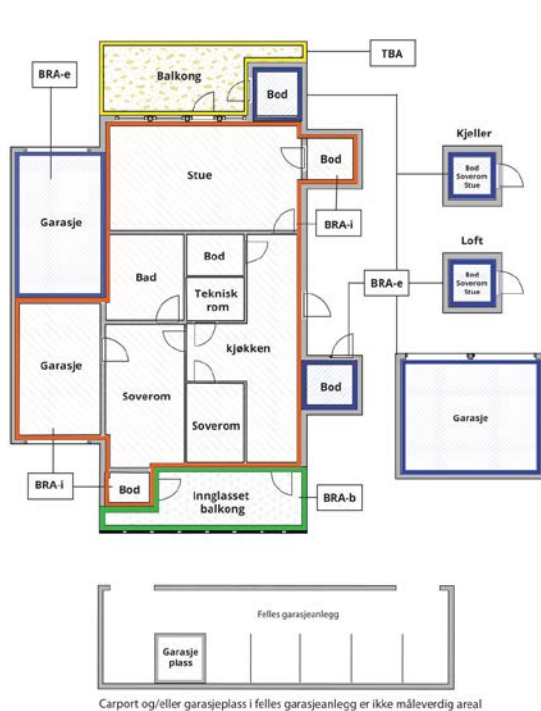
Hva er målverdig areal?

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 boder
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 målverdig 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 bygningssakkyndige 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

	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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og 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?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 23-0227/25

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

- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: EA, EPS

2

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

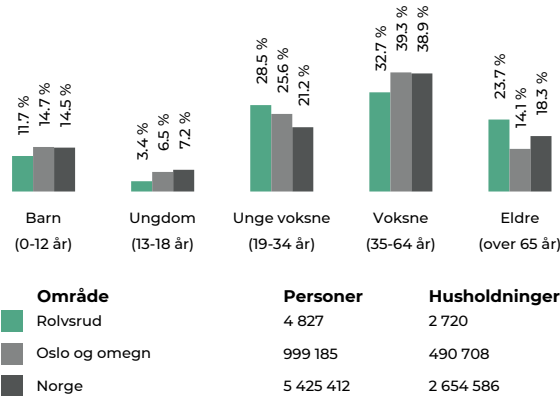
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

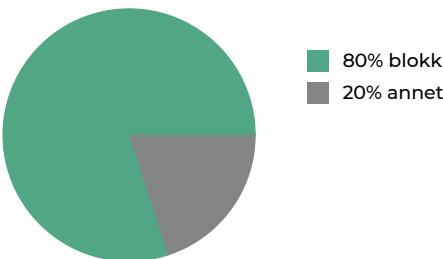
Kvalitet på barnehagene

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



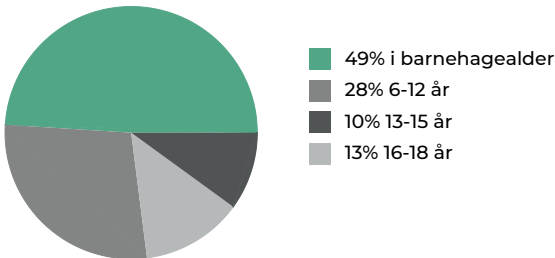
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

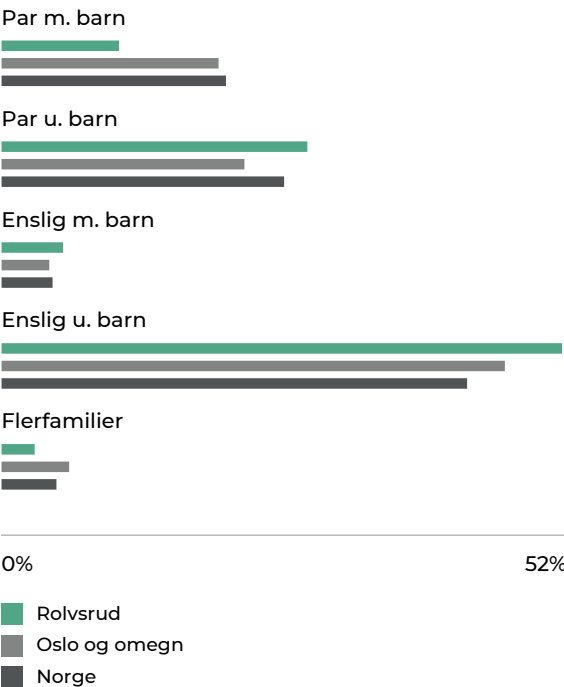
Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	9 min 
	Apotek 1 Skårersletta	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

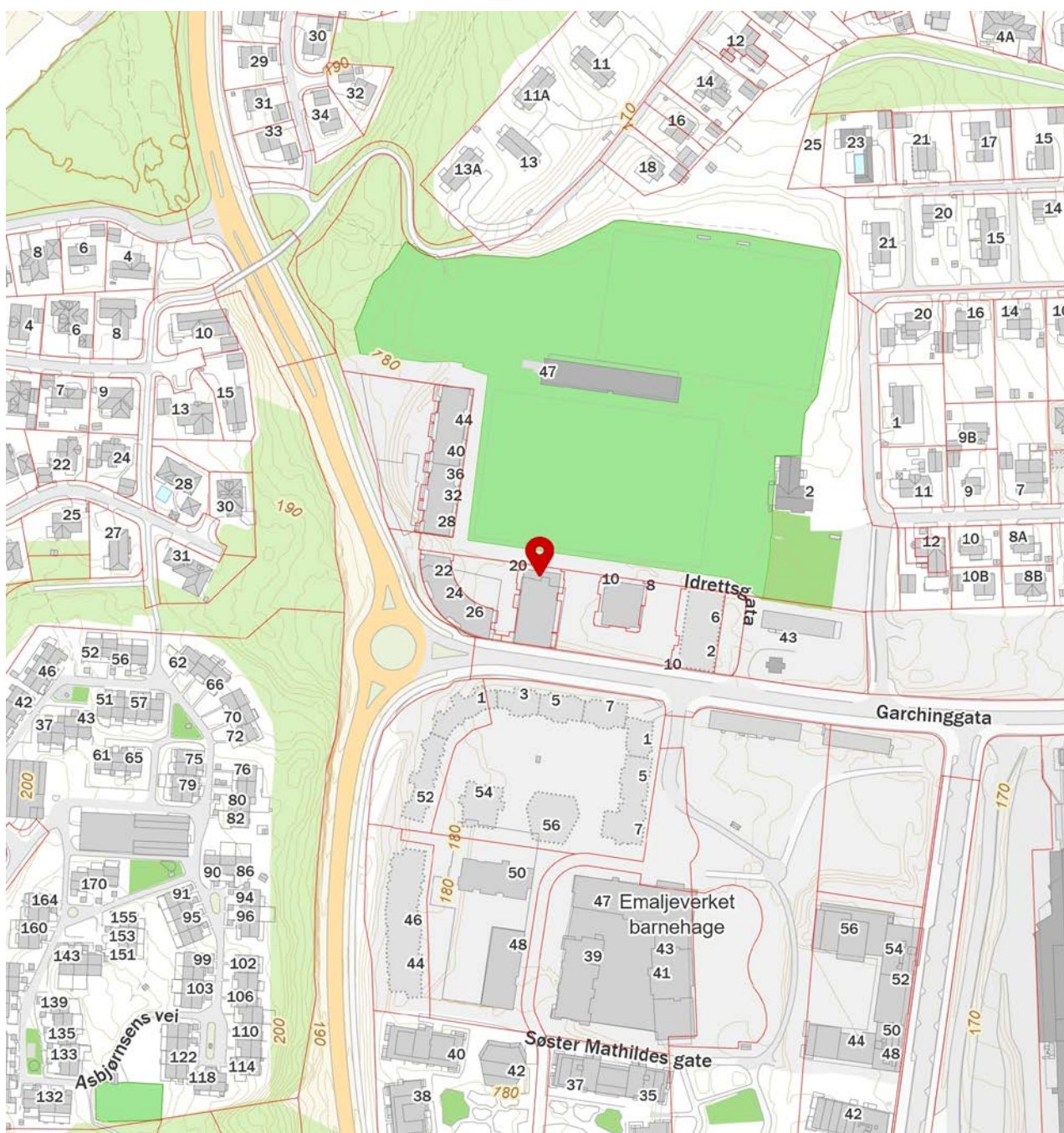
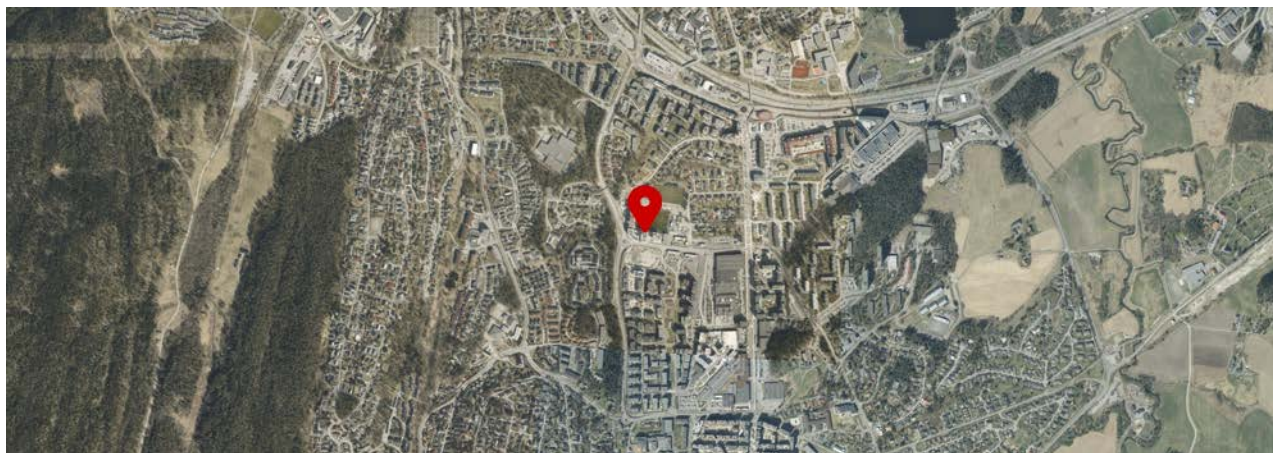


Sivilstand

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



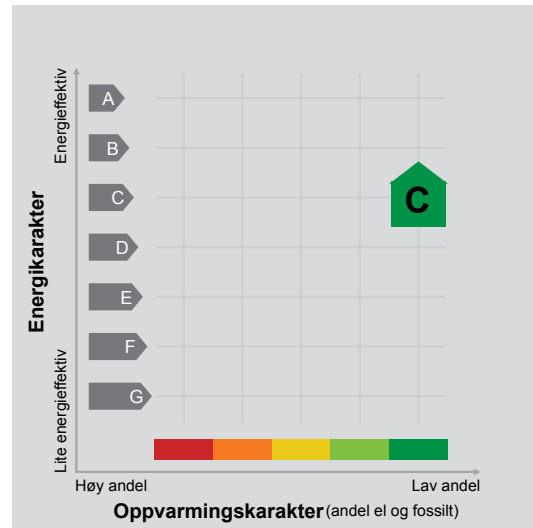
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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	Rolvsrud arena - Hus 3 - Idrettsgata 18
Antall registrerte enheter	54
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	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.

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/>.

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



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	Bygningsnummer	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	Nybygg
Type bygg	
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 676 m²
Areal tak	889 m²
Areal gulv	854 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	819 m²
Oppvarmet BRA	4 763 m²
Totalt BRA	4 763 m²
Oppvarmet luftvolum	13 217 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m²·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 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig 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)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig 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 årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Henvising 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/(m²·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/(m²·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 Sm³/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

Strømmen Eiendomsmegling AS
Notar Romerike v/Mette Buck
Strømsveien 45, 2010 STRØMMEN
E-post: mette@notar.no

Deres ref.: 23-0227/25 . Vår ref.: 5219-1-52

Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Rolvsrud Arena Borettslag 3
Organisasjonsnr: 834397072
Andelseier: Stai, Elisabeth Prytz
Medeier: Andersen, Emil
Adresse: Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG
Andelsnummer: 52 + garasje objekt 30162 og varmesentral 93052
Gnr. 102
Bnr. 479
Borettsinnskudd: Kr. 3 156 000,00

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94538042.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Parkering : Enkelte andelsere disponerer p-plass i Rolvsrud Arena Garasjesameie s 2253 - Orgnr: 934424069. Tingsrettslige sameie. Omfatter anleggseiendommen gnr.102, bnr.470 i Lørenskog. 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.
- Fjernvarme (Varme, og varmtvann) og Kommunalt vann og avløp kommer i tillegg til felleskostnadene. Avregnes etter individuelle målere i hver bolig. Avregnes av Techem. Faktureres etterskuddsvis fra Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral, s 2469 . Det tas forbehold om at kan innkreves akonto til dekning kostnad til fjernvarme og kommunalt vann og avløp.
- Oppgitte felleskostnader er basert på budsjett for normalt driftsår, med bakgrunn i estimerte kostnader da dette er ett nybygg. Det tas forbehold om at styret kan endre budsjett og nivå på felleskostnader. Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, som kan endre nivå på felleskostnader.
- 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.
- Årsoppgave blir første gang 31.12.2025.
- Vedlagt følger vedtektene til de involverte sameiene, bolig, garasje og varmesentralen. Det er ingen ordensregler pt og det har ikke vært avholdt ordinært årsmøte.

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)

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 26 140,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1516042151; IN lån 1 - Akonto renter		0,00 fra 01.11.2025
Lån nr: 1516042151; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00 fra 01.11.2025
Kapitalkost. lån 1	21 500,00	
Felleskostnader	4 190,00	
Kabel-tv	450,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	15160421514
Restsaldo:	4 734 000,00
Kapitalkostnader:	20 669,48
(avdragsfrihet til 30.04.2030)	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 734 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ida Merete Evjen pr. e-post: ida.evjen@obos.no eller telefon 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må

henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/OBOS Eiendomsforvaltning AS epost: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva for boligen og kr 850,- for garasje, ingen kostnader overføring til varmesentralen. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
Rolvrsrud Arena Borettslag 3 - Org. nr. 834 397 072

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.09.2024

Revidert 18.02.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rolvrsrud 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.

1-2 Forretningsontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.102 bnr.479 i Lørenskog kommune
Borettslaget inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvrsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter byggeprosjektet Rolvrsrud Arena.

1-4 Forholdet til Rolvrsrud Arena

4) Rolvrsrud Arena (inklusive Borettslaget) består av (i) boligbebyggelse, (ii) næringsbebyggelse, (iii) en garasjeeiendom med parkeringsplasser, boder og øvrige fellesfunksjoner for Leilighetsbyggene og Næringseiendommene og (iv) en utomhuseiendom som utgjør felles uteoppholdsarealer for boligbyggene.

Boligbebyggelsen (inklusive Borettslaget) ligger på eiendommene gnr. 102 bnr. 477, 478, 479, 480 og 481, og blir samlet omtalt som "**Leilighetsbyggene**".
Næringsbebyggelsen er etablert som 6 selvstendige anleggseiendommer og blir samlet omtalt som "**Næringseiendommene**".

Garasjeeiendommen er etablert som en anleggseiendom med gnr. 102 bnr. 470, og består av parkeringsplasser, boder og øvrige fellesfunksjoner for Leilighetsbyggene og Næringseiendommene ("**Garasjeeiendommen**"). Garasjeeiendommen eies i tingsrettslig sameie mellom eierne av Leilighetsbyggene (inklusive Sameiet) og seksjoner med tilknyttede parkeringsplasser ("**Garasjesameiet**").

Gnr. 102 bnr. 399 og 466 blir i det følgende omtalt som ("**Uteeiendommen**"), og eies av eierne av Leilighetsbyggene (inklusive Borettslaget) i tingsrettslig sameie ("**Utomhussameiet**"). De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Utomhuseiendommen er regulert i vedtektene for Utomhussameiet, inntatt som vedlegg 1.

Leilighetsbyggene, (inkludert Borettslaget) garasjeeiendommen og næringseiendommen eier i felleskap i ett tingsrettslig sameie kalt; Sameiet Rolvrsrud Arena Varmesentral ("**Varmesentralen**"). Varmesentralen har ansvar drift og vedlikehold av felles varmesentral, samt foreta innkjøp av felles energileveranser på

vegne av Sameierne. Felles energileveranser inkluderer, foruten innkjøp av energi til Varmesentral, lys og oppvarming av Bygningsarealene.

Varmesentralen vil og være abonnement for kommunalt vann- og avløpsgebyr på vegne av Sameierne og skal foreta energikostnadsfordeling og fordeling av kostnad til kommunalt vann- og avløp til hvert av Sameierne som grunnlag for kostnadsinndekking fra de respektive seksjonseiere/andelseiere hos i den enkelte Sameier, jfr vedlegg 4 Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral Sameie.

(5) Leilighetsbyggene (inkludert Borettslaget), Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Uteeiendommen har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer..

Sameiet har tinglyst bruksrett til 54 boder i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst over Garasjeeiendommen.

Leilighetsbyggene (inklusive Borettslaget) har tinglyst bruksrett til å disponere totalt 232 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst for å benytte denne retten.

Borettslaget har tinglyst rett til å legge tekniske anlegg og føringer (inkludert for vann og avløp) gjennom de øvrige Leilighetsbyggene, Utomhuseiendommen, Garasjeeiendommen og Næringseiendommene, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjoner.

Leilighetsbyggene (inklusive Borettslaget) har tinglyst rett til bruk og opphold på Uteeiendommen.

Leilighetsbyggene (inklusive Borettslaget) har tinglyst rett til å disponere samlet 578 sykkelplasser i Garasjeeiendommen, samt rett til nødvendig adkomst.

Borettslaget har også tinglyst rett til bruk av nødvendig grunn på de øvrige Leilighetsbyggene, Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Utomhuseiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygninger, bygningsmasse, anlegg og føringer.

Kopi av tinglyst erklæring for de rettigheter som er omtalt i dette punkt 1-2 (5) er inntatt som vedlegg 2.

Øvrige eiendommer i Rolvsrud Arena har tinglyste rettigheter over Borettslagets eiendom, disse fremkommer også i vedlegg 2.

I tillegg har Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral tinglyst bruksrett til rom beliggende i Sameiets eiendom, jf. punkt 12.

Sameiet har også tinglyst rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut ledningsnett/vann-, avløp-, søppelsugrør, overvann og tilhørende installasjoner i grunnen, samt rett til adkomst over trasee/vei på gnr. 102 bnr. 3. Den tinglyste erklæringen er inntatt som vedlegg 3

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret, organisering av garasjeanlegg, overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen i opprinnelig prospekt, inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplerende beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Garasjeeiendommen

(1) Garasjeeiendommen innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Sameiet og de øvrige Leilighetsbyggene eier en ideell andel hver av Garasjeeiendommen med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som betjener Leilighetsbyggene, samt adkomstrett til disse.

Alle seksjonseiere i Sameiet som har ervervet en parkeringsplass, eier en ideell andel av Garasjeeiendommen som ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling).

I tillegg består Garasjeeiendommen av 23 gjesteparkeringsplasser til bruk for besøkende til Rolvsrud Arena. Gjesteparkeringsplassene inngår de den tinglyste retten til bruk av totalt 232 parkeringsplasser, jf. punkt 1-2 ovenfor.

Rettigheter og plikter, fordeling av kostnader mv. er nærmere regulert i Garasjesameiets vedtekter, se **vedlegg 4**. Punkt 4-2 nedenfor er en gjengivelse fra deler av Garasjesameiets vedtekter, og derfor kun til orientering.

Andelseiere som disponerer p-plass

(1) Enkelte andelseiere har enerett til bruk av garasjeplass i Garasjesameiet. Andelseiere som har enerett til bruk av garasjeplass har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike bruksrett til garasjeplass.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører, alternativt føres oversikt i Rolvsrud Arena Garasjesameie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass 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.

Rettigheter og plikter, fordeling av kostnader mv. er nærmere regulert i Garasjesameiets vedtekter, se **vedlegg 4**. Punkt 4-2 nedenfor er en gjengivelse fra deler av Garasjesameiets vedtekter, og derfor kun til orientering

4-2 Utdrag fra Vedtektene for Rolvsrud Arena Garasjesameie:

§ 7

Rettslige disposisjoner

Sameierne og Bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

P-plassandelene som er eiet av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjonen innenfor Sameiene eller til beboere tilknyttet Sameiene, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Boligandelene (jf. § 5) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelsen arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel i Garasjesameiet (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Garasjesameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor Garasjesameiet før den er godkjent av Garasjesameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av P-plassandel sammen med eierseksjon som P-plassandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 24 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 8

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En P-plassandel gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Rolvsrud Idrettspark AS i forbindelse med første salg av den enkelte parkeringsplass (P-plassandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik P-plassandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte plantegning, jf. vedlegg 3.

Garasjeeiendommen bygges ut i flere faser. Ved ferdigstillelse av RA Sameie 1, vil ikke Garasjeeiendommen være ferdig opparbeidet. Parkeringseiere med P-plassandel i RA Sameie 1 vil derfor tildeles midlertidige parkeringsplasser inntil Garasjeeiendommen er ferdigstilt.

En P-plassandel eid av seksjonseier kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen boligseksjon i det samme eierseksjonssameiet, med mindre styret i Garasjesameiet samtykker til annen overdragelse.. P-plassandel tilhørende et RA-borettslag disponeres av det relevante borettslag til fordel andelseiere i det aktuelle borettslaget, med mindre styret i Garasjesameiet samtykker til annen overdragelse.

Utbygger Rolvsrud Idrettspark AS og Rolvsrud Living AS forbeholder seg retten til å selge P-plassandel til andre seksjonseiere eller andelseiere i øvrige boligselskaper eller til boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Rolvsrud Arena, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger Rolvsrud Idrettspark AS forbeholder seg også rett til å selge P-plassandel til andre enn forannevnte.

Dersom eier av P-plassandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. P-plassandel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

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 HC-plasser 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.

Styret i Garasjesameiet kan fastsette et rimelig gebyr for registrering av nye eiere eller brukere/leietakere av parkeringsplassene i medhold av denne § 8. Eventuelle andre kostnader knyttet til overdragelse eller utleie bæres av eieren av P-plassandelen.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-3 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom. All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-4 Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet

Garasjesameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-5 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av eierandel med bruksrett til p-plass, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til (ikke uttømmende):

- a. Portåpner og garasjeport
- b. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- c. Oppmerking/skilting av p-plasser
- d. Vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av nedkjøringsramper
- e. Infrastruktur for lading av el-biler

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Rolvsrud Arena Garasjesameie

4-7 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Første kjøper av andel i borettslaget kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen for en periode på opptil tre år fra overtakelsestidspunktet.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-8 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er fastsatt i borettslagets bygge- og finansierungsplan ved stiftelsen.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader til vann og avløp og fjernvarme inngår ikke felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. I tillegg kommer adm.kostnader som fordeles med likt beløp pr andel. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode/alternativt månedlig etterskuddsvis fakturering iht målt forbruk. Kostnad til vann og avløp og

fjernvarme innbetales til Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral. Ved evt mislighold vil Borettslaget, fakturere misligholdt beløp som del av felleskostnadene til andelseier.

Eventuell eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av

andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare é stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis é stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn é andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning eller gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Medlems-/eierskap i felles utomhusarealer. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/- driftsforening/- velforening i «Rolvsrud Arena»

Rolvsrud Arena Borettslag har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer og evt. fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Rolvsrud Arena". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på borettslaget eiendom.

Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, anleggseiendommer, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer, og fjernvarmesentraler som blir etablert og Rolvsrud Arena Borettslag er forpliktet til å etterleve disse.

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Varmesentral

Borettslaget er andelseier i Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral, som organiserer felles eierskap, drift og vedlikehold av felles varmesentral for Rolvsrud Arena og sørger for kostnadsfordeling mellom de ulike sameierne. Vedtektene til Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral er inntatt som vedlegg 7.

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral har evigvarende tinglyst bruksrett til rom beliggende i Sameiets eiendom, markert på kart inntatt som vedlegg 8. Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral besørger og bekoster nødvendig vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av arealet, samt innretninger og installasjoner i arealet.

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Borettslagets eiendom inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019. På seksjoneringstidspunktet er omkringliggende bebyggelse og utomhusarealer ikke ferdig utbygget. På seksjoneringstidspunktet forestår utbyggingen av Rolvsrud Idrettspark AS. Rolvsrud Idrettspark AS, eller den som til enhver tid forestår utbyggingen under reguleringsplan *Rolvsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

Utbygger har rett til å disponere leiligheter i Borettslaget som visningsleiligheter i forbindelse med salg av leiligheter på Rolvsrud Arena.

Borettslaget og andelseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille omkringliggende bebyggelse og utendørsarealer, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rivnings- og byggearbeider. Midlertidige sikringstiltak, herunder etablering av anleggsgjerder, må aksepteres.

Utbygger har rett til å foreta mindre justeringer og tilpasninger av Borettslagets eiendom, herunder mindre grensejusteringer mm.

Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Rolvsrud Arena er ferdigstilt og samtlige byggetrinn er levert.

Vedlegg.

1. Vedtekter for Utomhusameiet
2. Kopi av tinglyst erklæring (rettighetserklæring)
3. Tinglyst erklæring ang. rettigheter over gnr. 102 bnr. 3
4. Vedtekter for Garasjesameiet
5. Fordeling av boder
6. Tinglyst erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur
7. Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral
8. Kart som angir plassering for bruksrett for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

§ 1 Stiftelse

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral ("**Varmesentralsameiet**") ble formelt etablert 14. oktober 2024 i henhold til Sameieloven av 18.06 nr. 6 1965.

Sameiegjenstanden er varmesentralen slik denne er definert i disse vedtektene med tillegg.

Følgende er "**Sameier**" / "**Sameiere**":

Sameier	Gnr./ Bnr.	Org.nr.
Rolvsrud Arena Sameie 1	102/477 ("Hus 1")	
Rolvsrud Arena Sameie 2	102/478 ("Hus 2")	
Rolvsrud Arena Borettslag 3	102/479 ("Hus 3")	
Rolvsrud Arena Borettslag 4	102/480 (Hus 4")	
Rolvsrud Arena Sameie 5	102/481 ("Hus 5")	
Rolvsrud Arena Garasjesameie	102/470 ("Garasjeeiendommen")	
Eier av gnr. 102 bnr. 471	102/471 ("Næringseiendom 1")	
Eier av gnr. 102 bnr. 472	102/472 ("Næringseiendom 2")	
Eier av gnr. 102 bnr. 473	102/473 ("Næringseiendom 3")	
Eier av gnr. 102 bnr. 474	102/474 ("Næringseiendom 4")	
Eier av gnr. 102 bnr. 475	102/475 ("Næringseiendom 5")	
Eier av gnr. 102 bnr. 476	102/476 ("Næringseiendom 6")	

§ 2 Formål

Formålet er å organisere felles eierskap, drift og vedlikehold av felles varmesentral, og felles sprinkelsentral med kommunale kaldtvannsmålere, og felles strømmålere for prosjeketet Rolvsrud Arena, samt å sørge for kostnadsfordeling mellom sameierne. Varmesentralen er nærmere definert i § 4 nedenfor.

§ 3 Adkomst

Varmesentralen er anlagt i og på Garasjeeiendommen). Videre er det anlagt sprinkelsentral og hovedinntak for vann i rom beliggende i Hus 1. I dette rommet ligger også kommunale kaldtvannsmålere. Rommene er anmerket på **vedlegg 1** til disse vedtektene.

Varmesentralsameiet har tinglyst evigvarende eksklusiv og vederlagsfri rett til rommene til bruk for varmesentralen og sprinkelsentral/hovedinntak for vann, og vederlagsfri adkomstrett til rommene. Varmesentralsameiet har på sin side det fulle vedlikeholdsansvaret for rommene.

De øvrige Sameierne gir Varmesentralsameiet vederlagsfri evigvarende adkomstrett til sine eiendommer slik at alle forhold som måtte berøre drift, vedlikehold, påkostninger/oppgraderinger mv. av varmesentralen og sprinkelsentral/hovedinntak for vann kan ivaretas på en best mulig måte.

Adkomstrettighetene til varmesentralen, og sprinkelsentral/hovedinntak for vann er tinglyst på Garasjeeiendommen, Hus 1, Hus 2, Hus 3, Hus 4, Hus 5, Næringseiendom 1, Næringseiendom 2, Næringseiendom 3, Næringseiendom 4, Næringseiendom 5 og Næringseiendom 6.

§ 4 Beskrivelse av varmesentralen

Varmesentralen er plassert i teknisk rom i Garasjesameiet. Varmen distribueres videre til Hus 1, Hus 2, Hus 3, Hus 4, Hus 5, Garasjeeiendommen, Næringseiendom 1, Næringseiendom 2, Næringseiendom 3, Næringseiendom 4, Næringseiendom 5 og Næringseiendom 6 fra varmesentralen. Akershus Energi og Varme (AEV) eier og har drifts- og vedlikeholdsansvar for anleggets primærside lokalisert i varmesentral. Varmesentralsameiets ansvar starter ved sekundærsidens koblinger til AEVs varmevekslere.

Varmesentralsameiets ansvar avsluttes med første gangs gjennomføring i det enkelte borettslags/eierseksjonssameies respektive vegg/gulv/tak etter varmesentral. Borettslagets/eierseksjonssameiets ansvar starter på samme punkt.

Det finnes også varmevekslere for varmtvann til husholdningsbruk. Denne veksleren er plassert i samme rom som varmeveksleren for varme. Et tilsvarende prinsipp for ansvarsfordeling gjelder også her. Varmesentralsameiets ansvar starter ved sekundærsidens koblinger til AEVs varmeveksler. Varmesentralsameiets ansvar avsluttes med første gangs gjennomføring i det enkelte borettslags/eierseksjonssames vegg/gulv/tak. Borettslagets/eierseksjonssameiets ansvar starter på samme punkt.

Se også følgende dokumenter inntatt som **vedlegg 2**:

- Flytskjema
- Komponentliste varmesentral og sprinkelsentral
- Rolvsrud Arena Topologi Fjernvarme og Kommunalt vann
- Rolvsrud Arena Topologi Strøm

§ 5 Varmesentralsameiets oppgaver

Varmesentralsameiets oppgaver er:

- 1) Å drifte og vedlikeholde varmesentralen og sprinkelsentral/hovedinntak for vann på vegne av Sameierne.
- 2) Å drifte og vedlikeholde rommene i og på Garasjeeiendommen og Hus 1.
- 3) Å foreta innkjøp av felles energileveranser på vegne av Sameierne. Felles energileveranser inkluderer, foruten innkjøp av energi til varmesentral, lys og oppvarming av fellesarealer i Sameierne.
- 4) Å tegne abonnement for kommunalt vann- og avløpsgebyr på vegne av Sameierne.
- 5) Å foreta energikostnadsfordeling og fordeling av kostnad til kommunalt vann- og avløp til hvert av Sameierne som grunnlag for kostnadsinndekning fra de respektive seksjonseiere/andelseiere i den enkelte Sameier.
- 6) Å holde varmesentralen forsikret.

§ 6 Rettslig råderett, sameiedel

Den enkelte Sameier har eierandel og stemmerett fastsatt ut fra hvor mange bruksenheter hver enkelt Sameier representerer. Dette innebærer følgende eierandeler og stemmerett:

Sameier	Org.nr.	Antall stemmer	Eierandel
Rolvsrud Arena Sameie 1		95	95/392
Rolvsrud Arena Sameie 2		45	45/392
Rolvsrud Arena Borettslag 3		54	54/392
Rolvsrud Arena Borettslag 4		35	35/392
Rolvsrud Arena Sameie 5		60	60/392
Rolvsrud Arena Garasjesameie		97	97/392
Eier av gnr. 102 bnr. 471		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 472		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 473		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 474		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 475		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 476		1	1/392

Sameieandelene kan ikke omsettes.

Samtlige eiendommer som betjenes av varmesentralen er pliktig til å være Sameier i Varmesentralsameiet, og skal benytte de systemer og installasjoner som til enhver tid besluttes av Varmesentralsameiet.

§ 7 Kostnads- og inntektsfordeling

Kostnader og inntekter skal fordeles mellom Sameierne etter eierandel, med unntak av energiforbrukskostnader og kostnad til kommunalt vann- og avløp.

Energiforbrukskostnader og kostnad til kommunalt vann og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk hos hver av enhetene i Sameierne, etter avlest måler. Umålt forbruk skal fordeles etter følgende arealbrøk, eller etter annen avtale mellom Sameierne. Dersom en eller flere Sameiere ikke er tilknyttet fjernvarme eller kommunalt vann og avløp, skal umålt forbruk fordeles etter innbyrdes arealbrøk for tilknyttede Sameiere.

Sameier	Org.nr.	Areal (BRA-s)	Fordelingsnøkkel i posent
Rolvstrud Arena Sameie 1		6098	23,2%
Rolvstrud Arena Sameie 2		2888	11,0%
Rolvstrud Arena Borettslag 3		3507	13,3 %
Rolvstrud Arena Borettslag 4		2413	9,2 %
Rolvstrud Arena Sameie 5		3963	15,1 %
Rolvstrud Arena Garasjesameie		6465	24,6 %
Eier av gnr. 102 bnr. 471		98,81	0,4 %
Eier av gnr. 102 bnr. 472		282,01	1,1 %
Eier av gnr. 102 bnr. 473		115,06	0,4 %
Eier av gnr. 102 bnr. 474		241,89	0,9 %
Eier av gnr. 102 bnr. 475		157,84	0,6 %
Eier av gnr. 102 bnr. 476		99,99	0,4 %

1. Den enkelte enhet (seksjonseier/andelseier) er forpliktet til å innbetale de beløp som er nødvendig for å dekke egne energiforbrukskostnader og kostnader til vann og avløp etter faktisk forbruk. Dersom den enkelte enhets (seksjon/andel) forfalte vederlag ikke er betalt innen utløp av betalingsfrist i ett eventuelt inkassovarsel, vil Varmesentralsameiet overføre kravet til relevant Sameier hvor den enkelte enhet (seksjon/andel) tilhører. Dvs. at Varmesentralsameiet fakturerer den enkelte Sameier (sameie/borettslag) for manglende betalinger fra seksjonseier/andelseier.
2. Den enkelte Sameier (sameie/borettslag) er forpliktet til å innbetale de beløp som er nødvendig for å dekke egne energiforbrukskostnader og kostnader til vann- og avløp etter faktisk forbruk. Disse kostnadene vil deretter fordeles på den enkelte enhet (seksjon/andel) som felleskostnad.
3. Den enkelte Sameier er forpliktet etter eierandel til å innbetale de beløp som er nødvendig for å dekke kostnader til administrasjon, drifts- og

vedlikehold inklusive forsikringer, anleggsoppgraderinger mv. Det skal løpende foretas avsetninger til et vedlikeholdsfond.

Årsmøtet fastsetter de årlige forskutteringsbeløp knyttet til punktene 2) og 3) ovenfor. Styret skal kunne kreve inn tilleggsbeløp dersom dette er påkrevet. Som grunnlag for forskutteringsbeløpene er vedtatt budsjett for påfølgende kalenderår.

Tilsvarende skal konstituerende sameiermøte fastsette forskutteringsbeløpet av kostnader frem til tidspunkt for avholdelse av første årsmøte.

Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrente.

Ansvar for ledningsnett som transporterer varme mellom varmesentralen og Sameierne bæres av Varmesentralsameiet. Dette betyr at kostnader i forbindelse med utbedring, vedlikehold eller fornying av ledningsnett fordeles mellom Sameierne iht. eierandel angitt i § 6.

Ledningsnett for varmetransport til og returvann fra Sameierne er definert som den delen av ledningsnett som ligger utenfor vegg i varmesentralen og frem til første gjennomføring i den enkelte Sameiers vegg/gulv/tak etter varmesentralrommet i Garasjeeiendommen.

På tilsvarende måte har den enkelte eiendom/borettslag/eierseksjonssameie ansvaret for den del av ledningsnett som går internt i sine respektive eiendoms bygninger.

§ 8 Besluttende organer

Varmesentralsameiets besluttende organer er:

1. Årsmøtet (som er høyeste myndighet)
2. Styret

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av Sameierne eller revisor krever dette og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med varsel på minst 7 dager.

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid, sted, sakliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer som må vedtas med enstemmighet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Hver Sameier kan delta med to representanter i årsmøtet.

Beslutninger på årsmøter fattes ved alminnelig flertall.

Årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap (som følger kalenderåret)
3. Budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamenn (se § 9)
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styre og varamenn
6. Valg av revisor
7. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold, samt iverksette påkostninger / oppgraderinger
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Hvis varmesentralen ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningssvarende måte, kan Årsmøtet med alminnelig flertall vedta hel eller delvis utskiftning av anlegget.

For avgjørelser av saker som går utenfor alminnelig drift og vedlikehold/utskiftning, kreves 2/3 flertall av møtende i Årsmøtet. Vedtektene kan endres med 2/3 flertall av møtende i Årsmøtet.

Årsmøtet velger møteleder for gjennomføring av årsmøtet.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av minimum 2 personer som utpekes av årsmøtet.

§ 9 Styret

Varmesentralsameiet skal ha et styre bestående av en representant for hvert borettslag/eierseksjonssameie, en representant for Rolvsrud Arena Garasjesameie og 1 felles representant for Næringseiendom 1, Næringseiendom 2, Næringseiendom 3, Næringseiendom 4, Næringseiendom 5 og Næringseiendom 6, til sammen 7 styremedlemmer, med evt. personlig varamedlem.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av styremedlemmene er til stede. Varmesentralsameiet forpliktes av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap. Styrelederen har ikke dobbeltstemme. Med mindre partene blir enige om annet skal vervet som styreleder rullere mellom sameierne slik at det velges ny styreleder hvert annet år.

Styret skal sørge for at Varmesentralsameiets eiendeler og drift for øvrig blir forsvarlig håndtert i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret.

Styret skal sørge for at det holdes styremøte ved behov. Styret kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre urimelige fordeler på andre Sameieres eller Varmesentralsameiets bekostning.

§ 10 Mislighold og eksklusjon

Sameier som misligholder sine forpliktelser ovenfor Varmesentralsameiet, skal av styret meddeles et skriftlig varsel med anmodning om å rette opp forholdet umiddelbart og innen 60 dager.

Hvis en Sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, har Varmesentralsameiet rett til å beslutte at den misligholdende Sameieren ikke lenger skal få leveranser fra varmesentralen. Avstengning skal skje på forsvarlig og lovlig vis, og kostnadene forbundet med avstengningen betales av misligholderen.

Det anses som vesentlig mislighold dersom forskutteringsinnbetalingen til Varmesentralsameiets felleskasse ikke har funnet sted, ved mangelfullt eksternt vedlikehold/drift som kan sette anleggets funksjonalitet i fare, når Sameier ikke utfører/betaler for fellesoppgaver, nekter å etterkomme beslutning eller vedtak som er lovlig fattet av årsmøtet/sameiermøtet eller styre, eller for øvrig opptrer på en måte som grovt krenker Varmesentralsameiets eller Sameiernes felles interesser i henhold til fastsatte vedtekter.

Purre- og straffegebyr mv. kan fastsettes og ilegges innenfor gjeldende lovgivning og etter styrets skjønn.

§ 11 Tvisteløsning

Uenighet om forståelsen av bestemmelsene i vedtektene skal søkes løst lokalt i Varmesentralsameiet. Dersom uenigheten ikke er løst innen rimelig tid, skal tvisten søkes løst ved Advokatmekling med oppnevnt mekler fra Den Norske Advokatforening.

§ 12 Sameieloven

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer. Bruksdeling og oppløsning av Varmesentralsameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

Vedlegg:

1. Plantegning som viser rom for varmesentral og sprinkelsentral
2. Flytskjema, Komponentliste varmesentral og sprinkelsentral, Rolvsrud Arena Topologi Fjernvarme og Kommunalt vann, Rolvsrud Arena Topologi Strøm

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 forventninger 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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: 11.11.2025

Kontaktperson: Christian Eik

Tlf: 928 84 257

Epost: christian@notar.no

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/