

PROAKTIV

Ny, strøken 4R
hjørneleilighet i 10 etasje
m/ innglasset balkong

Garasje m/EL & heis |
Foreldreavdeling | Utsikt og sol

IDRETTSGATA 4 5-1003



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LØRENSKOG

Ny, strøken 4R hjørneleilighet i 10 etasje m/ innglasset balkong, garasje m/EL & heis | Foreldreavdeling | Utsikt og sol

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Idrettsgata 4 5-1003, 1473
LØRENSKOG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 102, bnr. 481, snr. 55 i
Rolvstrud Arena Sameie 5

Prisantydning: 7.700.000,-

Omkostninger: 60.814,-

Totalpris: 7.760.814,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 4/3

BRA: 114 m²

BRA-i: 92 m²

Etasje: 10

Garasje/Parkering: Det medfølger 1
garasjeplass m/ lader
Mulighet for kjøp av ekstra plass for kr. 375
000,-
Det tilkommer eget månedlig gebyr for
drift av garasjeanlegg.

Tomt: 837.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.050,-

Felleskostnader inkl.: Internett: 450 kr pr.
md. Felleskostnader: 4600 kr pr. md.
Individuell avregning av fjernvarme, og
vannforbruk. Kommer i tillegg.
Garasjeleie på ca 350,- tilkommer pr
garasjeplass

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	36	38	45
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
64			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning. Utmerket!!»

Aboulgassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

IDRETTSGATA 4 5-1003

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Ny, strøken 4R hjørneleilighet i 10 etasje m/ innglasset balkong, garasje m/EL & heis | Foreldreavdeling | Utsikt og sol

Velkommen til Idrettsgata 4, leilighet 5-1003! Dette er en helt ny og moderne 4-roms hjørneleilighet beliggende i 10. etasje med en gjennomtenkt planløsning, herlig lysinnslipp, vidstrakt utsikt og glimrende solforhold. Beliggende uten gjenboere mot sydvest.

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt område på Lørenskog, med kort vei til både handel, servicetilbud og kollektivtransport.

Høydepunkter:
- Innglasset, vestvendt balkong på 17 kvm
- 3 soverom & 2 bad
- Vannbåren gulvvarme
- 1 garasje m/EL inkl. Mulighet for kjøp av ekstra plass
- Nybygg-garanti på 5 år fra 2025
- Privat kjellerbod på 5 kvm og felles sykkelbod
- Gjesteparkering i garasje mot betaling.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



LØRENSKOG

Kommune: Lørenskog / Område: LØRENSKOG

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Lørenskog er omgitt av vakre naturområder, inkludert den vakre Østmarka i øst. Østmarka er et stort skogsområde med flere turstier, innsjøer og vann. Dette gir innbyggerne i Lørenskog en unik mulighet til å utforske den vakre naturen og nyte friluftaktiviteter som turgåing, sykling, bading, fiske og skiturer om vinteren. Østmarka er en naturlig oase som gir mulighet for avslapning og rekreasjon.

I tillegg til naturområdene har Lørenskog et godt utvalg av butikker og kjøpesentre som dekker alle daglige behov. Kort spasertur unna ligger Triaden Lørenskog Storsenter, et moderne kjøpesenter med et bredt spekter av butikker, spisesteder og underholdningsfasiliteter. Her kan innbyggerne nyte en omfattende handleopplevelse og finne alt fra mote og elektronikk til dagligvarer. I tillegg finnes det flere matvarebutikker, apotek, treningssentre og andre nødvendige



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Rolvslud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 🚶 3.2 km
🚗 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 🚶 4.5 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 15 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skårer	4 min 🚶
Joker Vestparken Søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Skårersletta	4 min 🚶

SPORT

⚽ Rolvslud stadion Fotball, friidrett	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Skårersletta balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.5 km
🏋️ Fresh Fitness Skårer	7 min 🚶
🏋️ Mudo Lørenskog	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog Kommune Emaljeverksgate	1 min 🚶
-------------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



fasiliteter i umiddelbar nærhet. Rema 1000 Skårer ligger kun 4 minutters gange fra leiligheten, og Joker Vestparken ligger 6 minutter unna, som har søndagsåpent.

Lørenskog er også kjent for sitt sterke søkelys på utdanning og helse. Kommunen har flere skoler, inkludert Lørenskog videregående skole, Mailand videregående skole og flere barneskoler, som sikrer høy kvalitet på utdanningen for barn og unge. Lørenskog sykehus er en moderne helseinstitusjon

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

som tilbyr et bredt spekter av medisinske tjenester og omsorg til innbyggerne.

Transportforbindelser er en annen styrke i Lørenskog. Kommunen har gode veiforbindelser, inkludert E6 og E18, som gjør det enkelt å reise til Oslo og andre deler av landet. Lørenskog har også et effektivt kollektivtransportsystem, med hyppige bussavganger i fra Lørenskog bussterminal. Dette gjør det enkelt for innbyggerne å pendle til arbeid eller utforske områdene rundt.

Nærmeste bussholdeplass er Rolvsrud i Skårersletta kun 4 minutters gange unna, hvor linjene 120, 125E, 310 og 315 stopper. Lørenskog stasjon ligger 7 minutter unna med bil og tilbyr togforbindelse via linje L1. Ellingsrudåsen T-banestasjon er 10 minutter unna med bil.

For sports- og fritidsaktiviteter finnes Rolvsrud stadion 4 minutters gange unna, som tilbyr fasiliteter for fotball og friidrett. Skårersletta balløkke ligger 5 minutter unna og er ideell for ballspill. Treningssentre som Fresh Fitness Skårer og Mudo Lørenskog ligger begge 7 minutter unna med bil.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

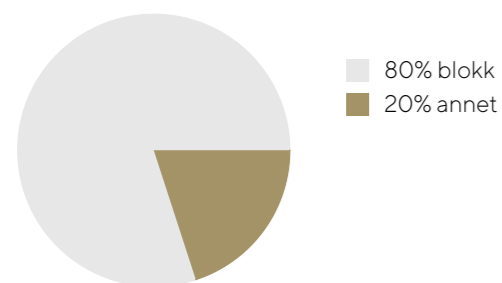
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	15 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km

BARNEHAGER

Emaljeverket barnehage (0-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.7 km

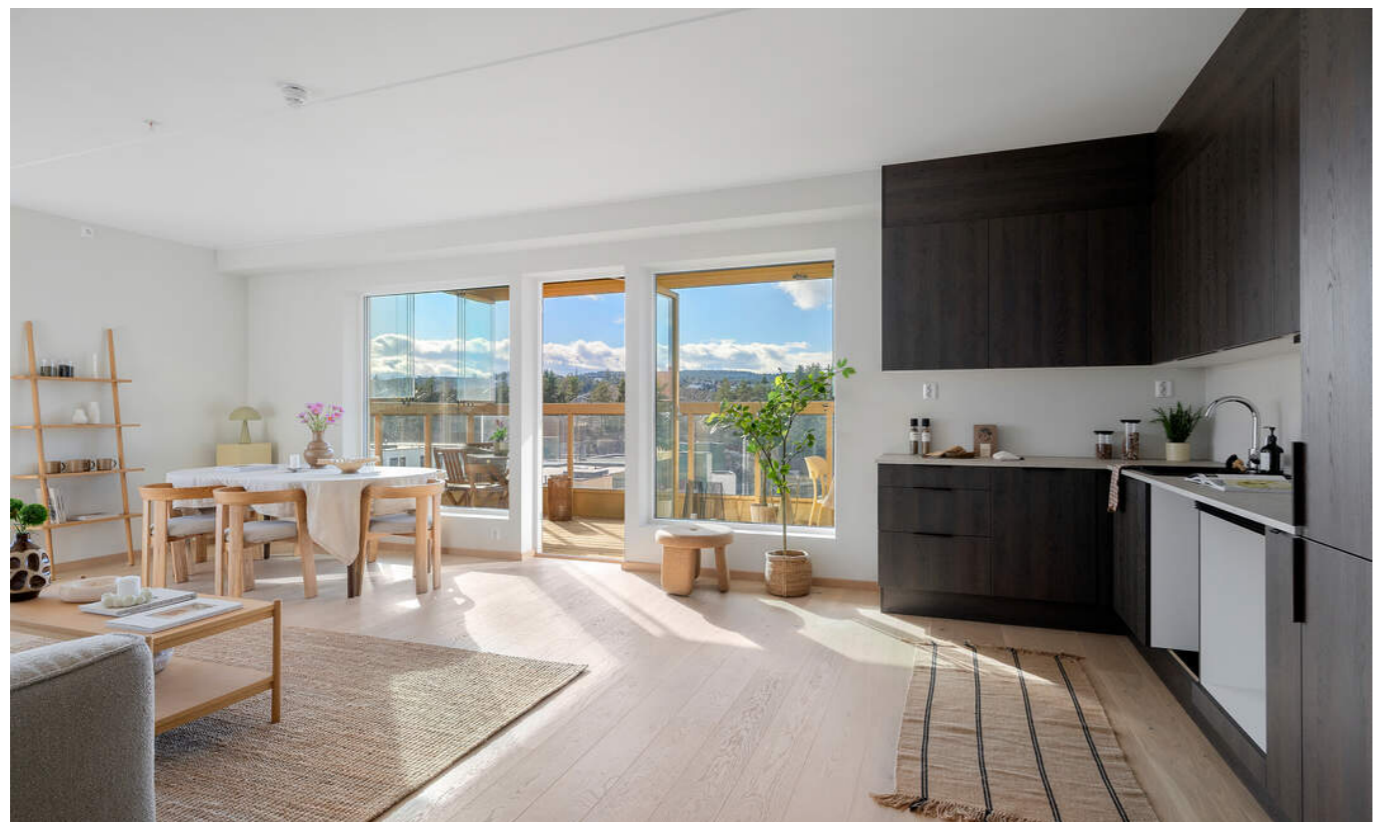


BOLIGMASSE



VELKOMMEN INN

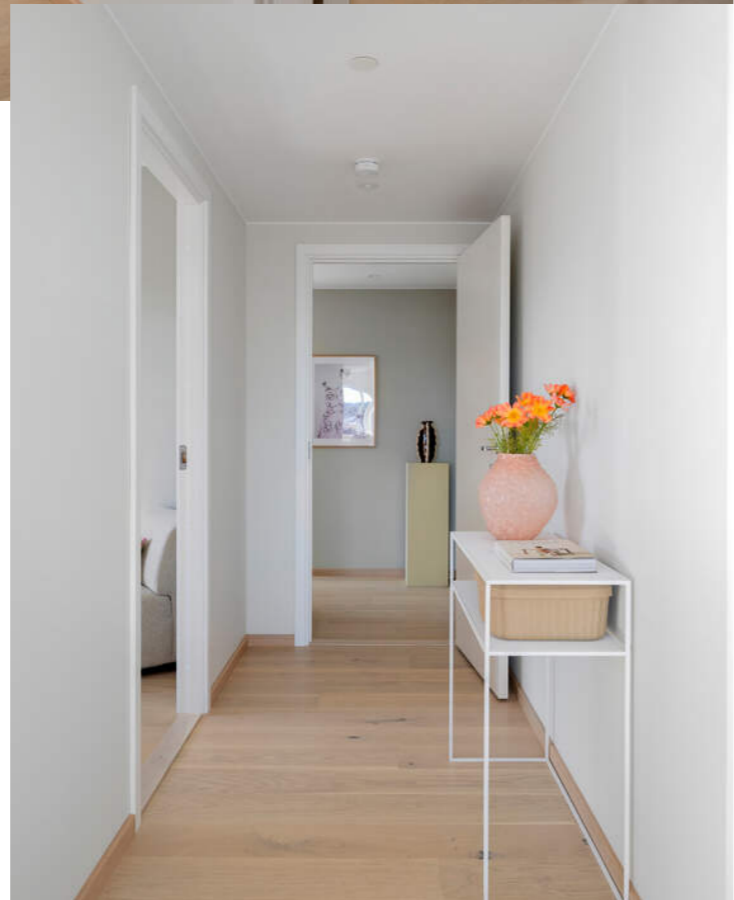










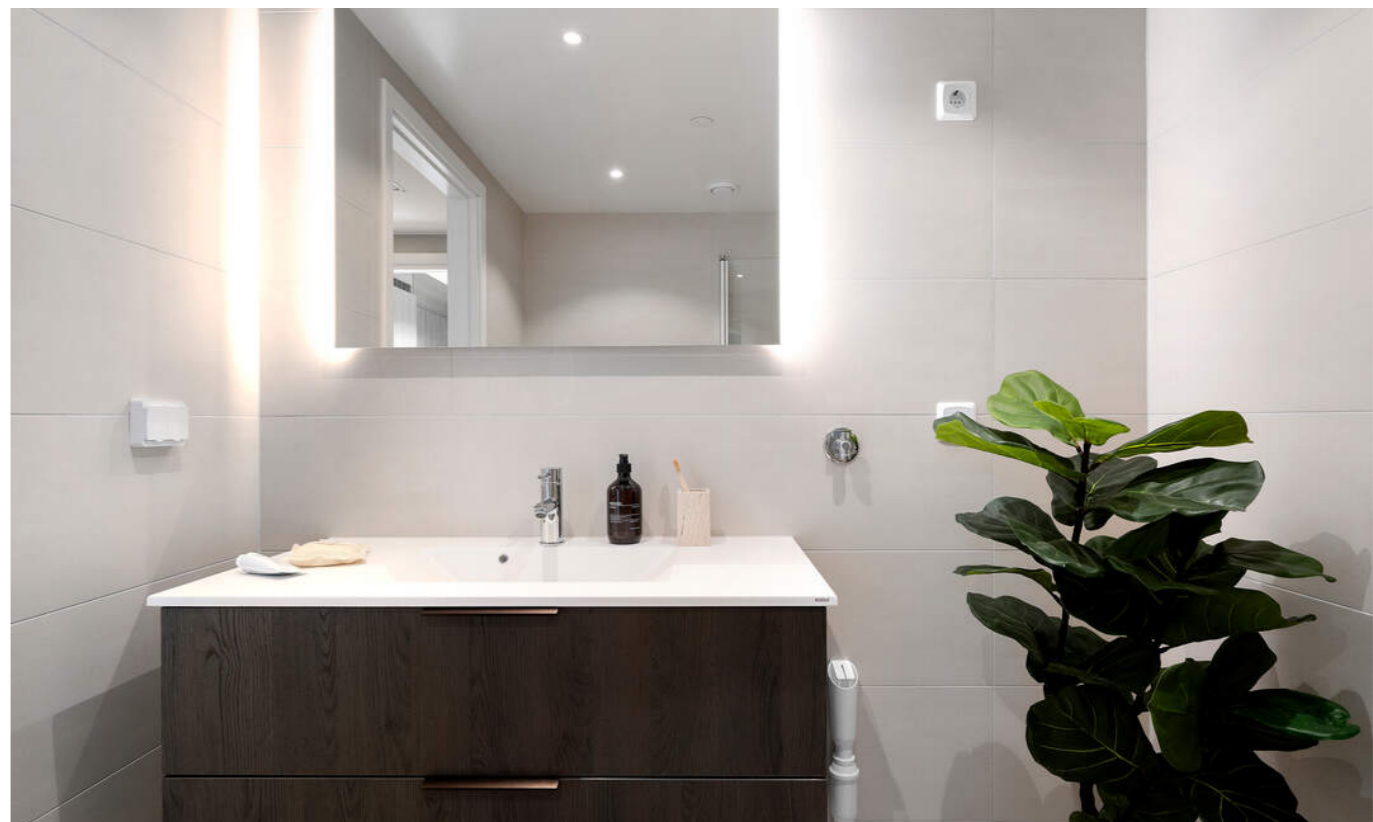


VANNBÅREN GULVVARME
I ENTRÉ, STUE/KJØKKEN
OG BEGGE BAD

HOVEDBAD

Hovedbadet er pent & romslig med opplegg for vask/tørk, servant med skuffer, speile med belysning, toalett og dusjhjørne. Vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning.

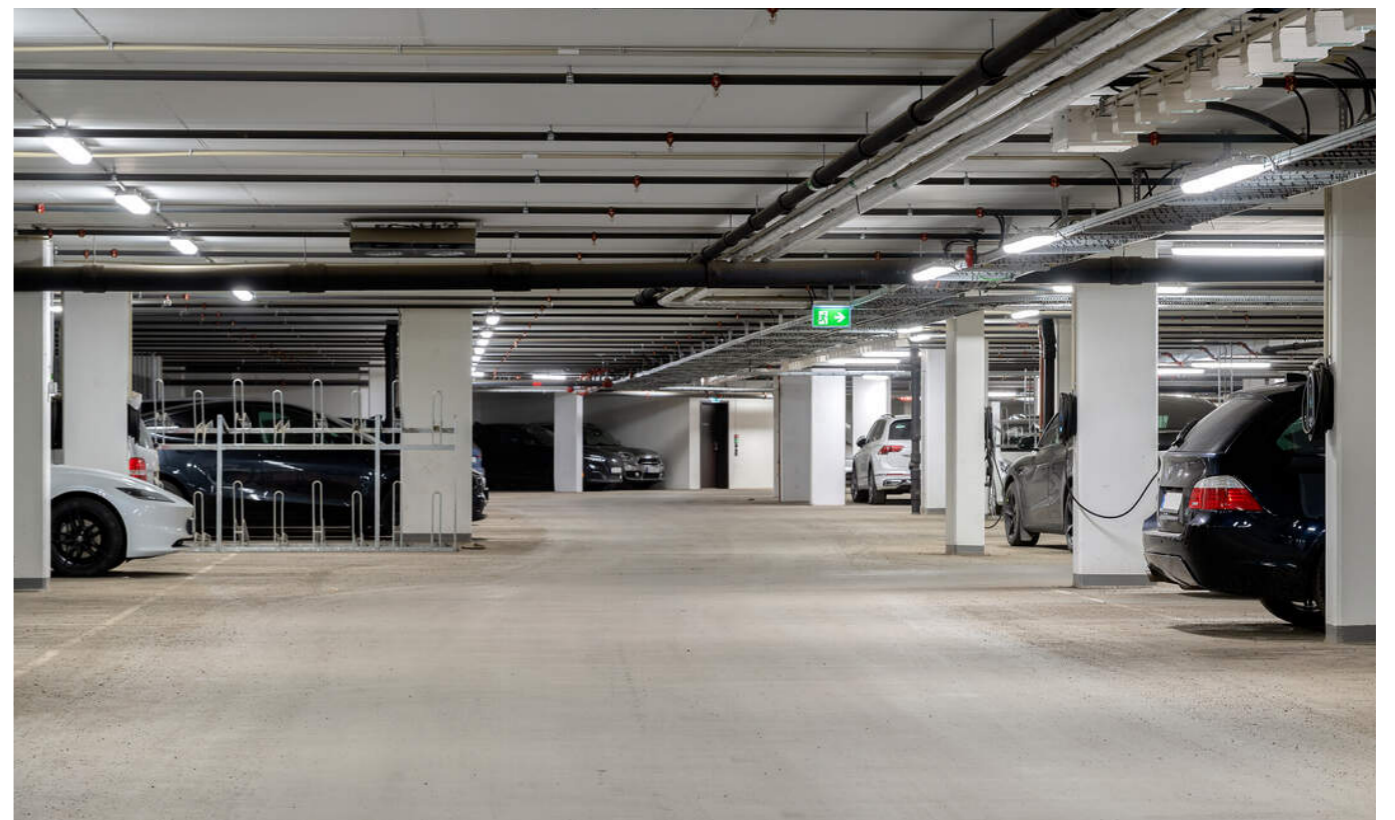
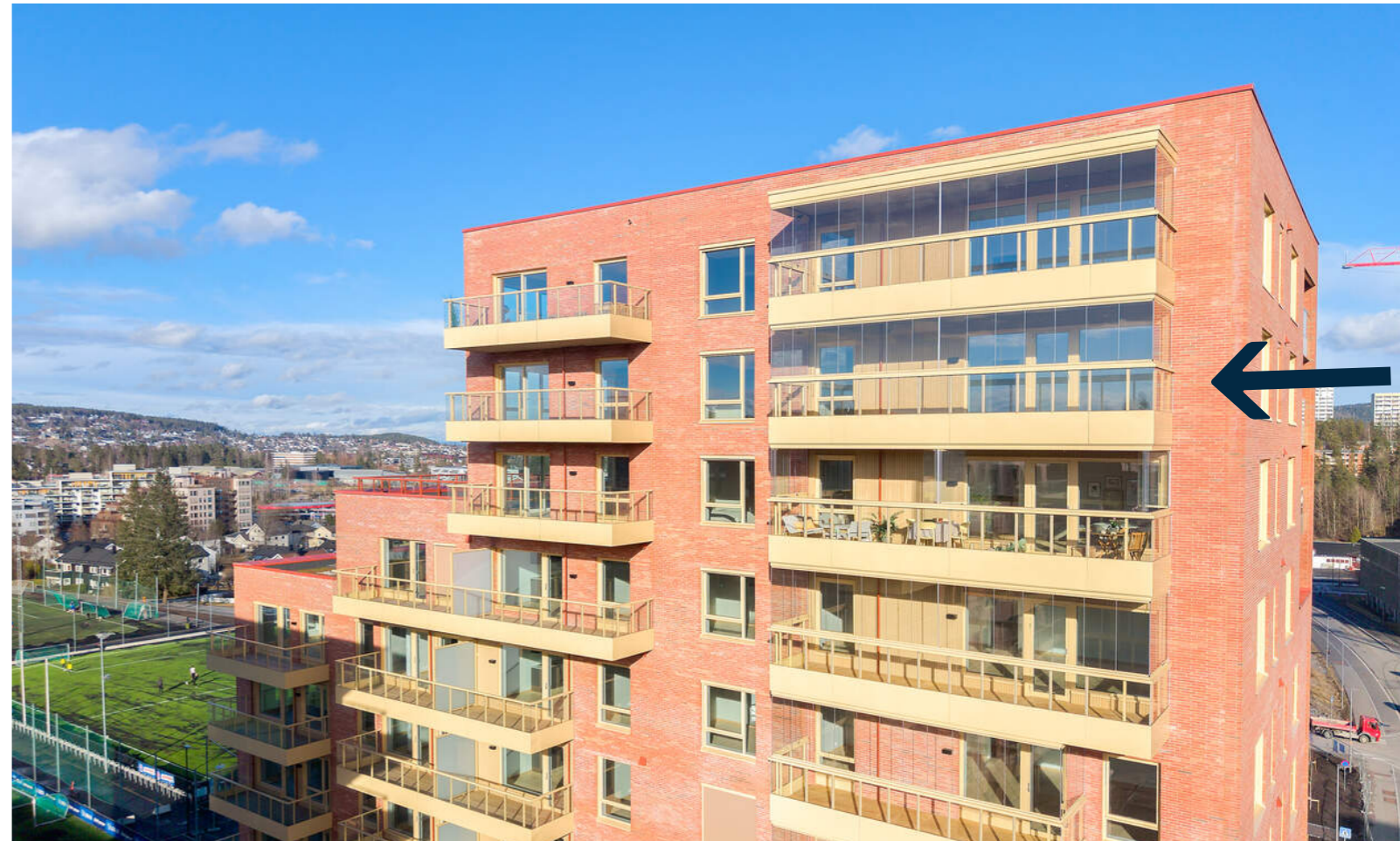




SOVEROM II & III

Øvrige soverom har plass til seng, møblement og garderobeløsning.
Soverom III har inngang fra stuen og passer fint som et kombinert gjesterom/hjemmekontor





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 10. etasje og inneholder: entre, stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad og bod.

Innglasset balkong på 17kvm.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 kvm og garasjeplass m/EL

Areal

Bruksareal:

10. etasje

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 17 kvm

Total BRA: 114 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Entré

Velkommen inn! Lys og innbydende entré med 1-stavs, lys hvitpigmentert eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Fra entréen har du direkte adkomst til kjøkken og stue, samt inngang til hovedbadet.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig romfølelse og rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Kjøkkenet er fra HTH i modellen Mood, og

fremstår moderne og stilrent med gjennomtenkte løsninger. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter med takhøye overskap og skuffer med demping, samt rikelig med benkeplass som gir en effektiv og praktisk arbeidssone. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vask, ettgreps armatur og integrert ventilator, og det er tilrettelagt for integrerte hvitevarer med mulighet for tilpasning etter eget ønske. Belysning under overskap bidrar til gode arbeidsforhold.

Stue

Stuen fremstår som luftig og romslig, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til vestvendt innglasset balkong på 17 kvm, med rikelig plass til utemøblering. Store glassflater på balkongen gir godt lysinnslipp og fin utsikt, samtidig skjermer for vær og vind. Her kan man nyte ettermiddags- og kveldssol.

Bad

Leiligheten har to baderom; ett tilknyttet hovedsoverommet og ett med adkomst fra entreen. Badene leveres med moderne innredning fra HTH i samme stil som kjøkkenet, noe som gir et helhetlig preg. Servantskap med skuffer gir gode oppbevaringsmuligheter, og heldekkende servant samt speil med integrert belysning gir et stilrent uttrykk. Badene er videre utstyrt med dusjløsning med glassvegger, armatur fra Tapwell og vegghengt toalett. Rommene fremstår som funksjonelt og moderne, med løsninger som legger til rette for en komfortabel hverdag. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet med adkomst fra entreen.

Soverom

Leiligheten har tre romslige og lyse soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene egner seg godt som soverom, men kan også benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom etter behov. Hovedsoverommet har direkte adkomst til eget, fullt utstyrt bad.

Bod

Leiligheten disponerer en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg medfølger en kjellerbod, som gir ekstra lagringsplass.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og bad.

Energimerke

Grønn C

Info energiklasse

Energiattest foreligger

Hvitevarer

Medfølger ikke.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass m/ lader

Mulighet for kjøp av ekstra plass for kr. 375 000,-

Det tilkommer eget månedlig gebyr for drift av garasjeanlegg.

Garasjen er organisert som et eget sameie, Rolvsrud Arena Garasjesameie.

Tomtestørrelse

837 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte/beskrivelse generell

Rolvsrud Arena består 289 leiligheter fordelt på 5 hus. I tillegg er det etablert sokkeletasjer og en kjelleretasje med næring, parkering, boder og tekniske rom. Hus 5 består av 60 leiligheter og vil bli organisert som et sameie.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør sees i sammenheng med romskjema og øvrig tilgjengeliggjort informasjon for å få et godt helhetsbilde av leiligheten.

Rolvsrud Arena er et «BREEAM-NOR Very Good»

miljøsertifisert boligprosjekt.

Parkering

Parkeringsanlegget er ett sammenhengende anlegg med innkjøring fra gatetun mellom hus 4 og 5. I sokkeletasjen under hus 2 til 5 vil det være to etasjer hvor parkeringsplasser for boligene er lokalisert. Enkelte enheter har mulighet for å kjøpe parkeringsplasser. Parkeringsplasser kjøpes separat. Alle parkeringsplasser leveres med ladepunkt for elbil/ladbar bil. Sykkelparkering er plassert både i parkeringsanlegget og på uteområdet.

Utomhus

Felles uteomhusarealer blir allment tilgjengelig. Vannveier, grøfter og renner i terrenget er en del av overvannshåndteringen for området og fyllingsgraden vil variere med nedbør.

Konstruksjon

Bygningen utføres 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 utformes med en kombinasjon av teglstein, panel og beslag. Balkongrekkverk utføres 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 (estimert 4. kvartal 2026)

Balkong/Terrasse

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv av trykkimpregnert trebord. Det etableres skille mellom sammenhengende balkonger/terrasser i hensiktsmessig høyde. Leiligheter med markterrasse leveres uten rekkverk. Leiligheter med balkong leveres med rekkverk i glass og metall. Leiligheter med takterrasse leveres med glassrekkverk på parapet/gesims. Alle balkonger/terrasser vil ha utelampe og strømuttak.

Balkonger og terrasser er utendørskonstruksjoner og det må påregnes vann på overflatene ved regnvær.

Fellesarealer innomhus

Hovedinngang vil være i 1. etasje og det vil være innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Leilighetene i hus 5 ligger i etasje 3-11 opp på en dobbel sokkeletasje med næring, parkering, boder og tekniske rom.

Leilighetene har egen inngangsdør fra innvendig korridor. Det leveres ringetablå/ dørcalling med kamera ved hovedinngangsdør med bildeoverføring til skjerm i leilighet. Alle postkasser er plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen. Det leveres keramiske fliser på gulv ved hovedinngang i 1. etasje og inngang mot felles utearealer i 3. etasje. Øvrige korridorer og trappeløp leveres med trinnyltdempende vinylbelegg på gulv innomhus.

Heis

Heisfronter leveres i rustfritt stål i alle etasjer. Heiskupe leveres med overflater i rustfritt stål, treinventar, eller speil og håndløper på en side. Himling med downlights og gulvbelegg av vinyl. Heisstolene tilfredsstiller størrelsesmessig kravet til båretransport. Heiser går fra parkeringsanlegg til alle etasjer. Standard innvendig behandling/overflater. Se vedlagte romskjema som nærmere beskriver overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Himling / nedforet himling / innkassing

Deler av leiligheten vil ha nedforing og innkassinger for nødvendige konstruksjoner, tekniske føringer som elektro, sanitær og ventilasjon.

Normal netto etasjehøyde vil være ca 2,6m, mens under nedforede himlinger eller innkassinger kan netto etasjehøyde være ca 2,2m – 2,3m. Baderom vil ha innvendig romhøyde minimum 2,2m.

Nedsenket himling i bad leveres med hvite LED spotter.

Det vil være synlige v-fuger i himling der det er betongskilleelementer.

Dør / vindu / beslag

Dørene leveres i henhold til romskjema. Innvendige dører leveres med hvite dørrblad samt hvite fabrikkmalte karmen, foringer og gerikter, alle med fargekode NCS S 0500-N. Enkelte leiligheter leveres med glassdør med hvit omramming mellom entre og stue. Dørterskler leveres flat i hvitpigmentert eik.

Utvendige vinduer og dører leveres med hvite overflater innvendig (NCS S 0500-N) og aluminiumsbeslag utvendig i farge angitt av arkitekt.

Alle dører i tilknytning til fellesareal leveres med farge angitt av arkitekten. Inngangsdører leveres med FG-godkjente beslag og låser samt kikkhull.

Vinduer leveres med energiglass og kan vaskes fra innsiden eller fra egen balkong/terrasse.

Vinduer og dører i fasader leveres med FG-godkjente beslag og låsmekanismer samt låsbare vridere dersom vinduene og dørene er allment tilgjengelige og at avstanden mellom underkant dør/vindu og terreng er mindre enn 3,0 meter.

Gulv

Gulv leveres i henhold til romskjema. I rom med parkett må det påregnes synlige kvister og/eller sparklede kvisthull.

Listverk og foringer

Dør- og vinduserikter og foringer leveres fabrikk malt i hvitt (NCS S 0500-N) med sparklede og overmalte spikerhull.

Gulvlist leveres i samme farge som parkett med synlig innfestning.

Det leveres ikke taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra HTH i henhold til romskjema.

Bad

Bad leveres flislagt på vegger og gulv i henhold til romskjema. Gulvflisene i dusjsonen vil være senket ca. en flistykkelse i forhold til resten av badet og dusjdører utføres med slepelist, slik at vann hindres å flyte ut på gulvet utenfor dusjhjørnet ved dusjing. Baderomsinnredning og utstyr leveres i henhold til romskjema. Servantskap med speil fra HTH. Det leveres innfelte LED spotter i tak med dimmer. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel etableres på bad i hver respektive leilighet.

Garderobe

Salgstegning indikerer hvor garderobeskap kan plasseres og det er avsatt plass for 1m garderobeskap per inntegnet sengeplass. Garderobeskap og/eller skyvedørsgarderobe leveres ikke.

Bod

Det leveres én sportsbod i kjeller på minimum 5 m² for leiligheter > 50 m² og minimum 2,5 m² for leiligheter inntil 50 m². Sportsbod leveres med gittervegger mot evt. sideboder, og tett felt med netting fra 2,2m opp til himling mot korridor. For enkelte leiligheter leveres det innvendig bod leiligheten.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon i hver leilighet med desentralisert ventilasjonsaggregat plassert i leiligheten.

Aggregat er plassert over himling i entre/bod/gang.

Vannfordelerskap

Det er et eget vannfordelerskap for rør-i-rør system og vannbåren varme plassert innfelt i vegg med luke for inspeksjon og avlesning av målere, plassert i gang/entré/innvendig bod. Det er viktig at skapet må være lett tilgjengelig for avstengning av vann, dersom en lekkasje skulle oppstå.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav- NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken, alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leiligheten er i henhold til NEK 400.

Brannvern

Det leveres røykvarslingsanlegg og slukkeløsning i form av brannslukningsapparat. Alle boligetasjer blir sprinklet, det medfører et eller flere sprinkelpunkter per rom plassert i himling eller innkassinger.

Oppvarming/Energi

Det leveres vannbåren varme i gulv i entre, bad, kjøkken og stue. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av leilighetene leveres fra fjernvarme. Det monteres måler i hver leilighet som måler forbruket av varmtvann til forbruk og oppvarming.

Data/TV

Det legges fiber for TV-signaler og internett frem til eget svakstrømskap i hver leilighet. Utbygger inngår avtale med en leverandør for TV og data. Fast telefonlinje eller analog linje for fax leveres ikke.

Pipe

Det leveres ikke pipe eller gasspeis.

Renovasjon

Renovasjon skjer i hovedsak via søppelsuganlegget og søppel legges i nedkast som er plassert på flere steder langs gatetunet. Nøkkelbrikke til anlegget utleveres på overtakelsestidspunktet.

Søppel blir regelmessig vakuumsugd til et sentralt mottak. Det etableres et eget returpunkt i området for levering av papp, glass og metall.

Rolvslrud Idrettspark

I sammenheng med boligutbyggingen til Rolvslrud Arena skal Rolvslrud Idrettspark sitt anlegg fornyes. Det etableres et nytt tribuneanlegg kombinert med klubbhus, flere nye idrettsbaner, et nytt parkdrag og hovedbanen oppgraderes.

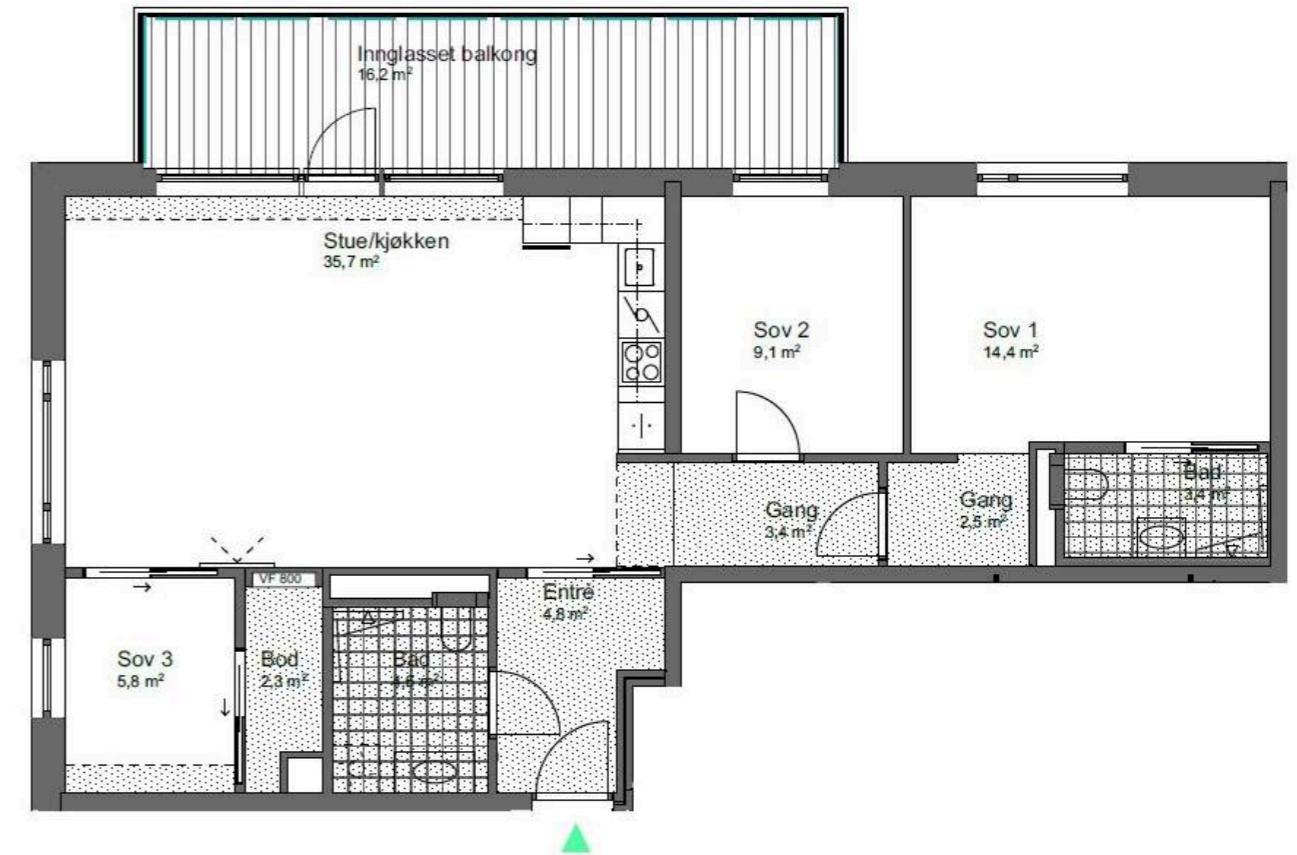
Bygningssakskyndig

Takst & Befaringscenteret AS (befaringsdato: Torsdag, 16. oktober 2025)

Det er ikke avholdt Tilstandsrapport

PLANTEGNING

Plantegningen er ment som en skisse og ikke målsatt. Kan forekomme avvik.



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Rolvrsrud Arena Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 481 i Lørenskog kommune. Sameiet 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. Rolvrsrud Arena (inklusive Sameiet) består av boligbebyggelse, næringsbebyggelse, en garasjeeiendom med parkeringsplasser, boder og øvrige fellesfunksjoner for Leilighetsbyggene og Næringseiendommene og en utomhuseiendom som utgjør felles uteoppholdsarealer for boligbyggene.

Det er eget sameie for garasjen, Rolvrsrud Arena Garasjesameie. Garasjeeiendommen er etablert som en anleggseiendom med gnr. 102 bnr. 470, og består av parkeringsplasser, boder og øvrige fellesfunksjoner for Leilighetsbyggene og Næringseiendommene. Garasjeeiendommen eies i tingsrettslig sameie mellom eierne av Leilighetsbyggene (inklusive Sameiet) og seksjoner med tilknyttede parkeringsplasser

Felleskostnader pr. mnd

5.050,-

Felleskostnader inkluderer

Internett: 450 kr pr. md.
Felleskostnader: 4600 kr pr. md.

Individuell avregning av fjernvarme, og vannforbruk. Kommer i tillegg.
Garasjeleie på ca 350,- tilkommer pr garasje plass

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Andel fellesformue

19.516,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Det har ikke vært avholdt ordinært sameiermøte pt. Kostnadene for etablering og drift av kameraovervåkningen vil inngå i budsjettet for 2026. Resultatregnskapet fra stiftelsesdato 11.08.2025 - 31.12.2025 viser et årsresultat med et overskudd på kr 837 056,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer32584598

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

5.290,- for 2026

Info eiendomsskatt

Utregning: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.
Regnestykket for din bolig: ((7 700 000 kr * 0.7) - 100 000 kr) * 0.001 = 5.290 kr per år.
Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 24.09.2025 for del av underetasje, 1. og 2. etasje (parkeringsanlegg), hus 5 med til sammen 60 boenheter og torget.

Ferdigattest utstedes først når hele prosjektet er ferdigstilt.

Det foreligger godkjente byggetegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 24. september 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/102/481/55:
05.07.2023 - Dokumentnr: 721196 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1064712 - Bruksrett
Gjensidige rettigheter
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1064715 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Akershus Fylkeskommune
Org.nr: 930 580 783
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Kjerneinformasjon

Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om støyskjerming
Bestemmelse om støttemur
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett til adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsarealer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:474
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:475
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:399
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:466
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om fellesareal
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett vedrørende vann og avløp
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett vedrørende teknisk anlegg/føringer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2024 - Dokumentnr: 2059613 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral
Løpenr: 16172026
Gjelder adkomstrett for drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2024 - Dokumentnr: 2310838 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nero Eiendomsmegling AS
Org.nr: 985 403 368
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:481
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2025 - Dokumentnr: 926436 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/3946

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting iht. reguleringsplan Rolvsrud idrettspark, Id 2019001. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende, i kommuneplanens arealdel, Id 2022003. Kommuneplanens arealdel 2026-2038, Id 2024004 er under arbeid. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 12. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
30 324,00 (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
16 500,00 (Startkapital sameiet og etableringsgebyr)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

47 914,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
60 814,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 747 914,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 760 814,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet til tinglysing.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 20 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 50 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg - Opplysninger fra forretningsfører (OBOS BBL) kr 5 000,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 5 545.

Totale kostnader kr. 55 585.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



Sjekk gyldighet på rapport



BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Idrettsgata 4, Leilighet 5-1003/H1003**1473 Lørenskog****3222/102//481/0/0**

Rapportdato

16.10.2025

IDRETTSGATA 4, LEILIGHET 5-1003/H1003 - 3222/102//481/0/0

IDRETTSGATA 4, LEILIGHET 5-1003/H1003 - 3222/102//481/0/0

Befaring utført den av:Nicolay Schrøder
Takst &
Befaringssenteret ASSigurd Hoels vei
98
0655 Oslo+4793827327
nicolay@takst-
befaringssenteret.no

Bygningssakkyndig



Om boligen

Adresse: Idrettsgata 4, Leilighet 5-1003/H1003 , 1473, Lørenskog**Matrikkel:** 3222/102//481/0/0**Boligtype:** Leilighet**Byggeår:** 2025**Hjemmelshaver(e):** Rolvsrud Idrettspark AS**Rekvirent:****Tilstede på befaring:** Kun takstmann

i Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Idrettsgata 4, Leilighet 5-1003/H1003

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
90 m ²	2 m ²	92 m ²	0 m ²
Beskrivelse primærrom Stue/kjøkken, entre, tre soverom, to bad		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Merknader om areal:

Idrettsgata 4, Leilighet 5-1003/H1003

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
92 m ²	5 m ²	17 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, gang, to bad, tre soverom, bod	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 114 m ²

Merknader om areal:

1 Bilder

Plantegning



Idrettsgata 4, Leilighet 5-1003/H1003

Romskjema 5-1003

Gulv:

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og bad.

1-stav lys hvitpigmentert eikeparkett.
Fotlister og dørterskler til innerdører i lys hvitpigmentert eik.

På bad leveres 30x30cm gulvfliser og 5x5cm i nedsenket dusjsone (ca 1 flistykkelse):
Gulvfliser i sandfarget overflate.

Sluk på bad leveres i stål/krom overflate.

På balkong leveres impregnert tregulv.

Vegger:

Leiligheten er sparklet og malt i følgende farger:
Stue/kjøkken i NCS 1102-Y10R
Soverom, entré og gang i NCS 2303-Y14R
På bad leveres 30x60 cm flis i sandfarget overflate.

Rekkverk på balkong i glass og metall.
Innglasset balkong.

Tak:

I entré/gang og bad er himling nedsenket, NCS 0500 N takhøyde minimum 220 cm, og leveres med hvite LED-spotter i tak med dimmer.

I stue/kjøkken og soverom er det betongskilleelementer som er sparklet og malt i NCS S 0500 N med synlig v-fug.

På balkong leveres tak i betong.

Innredning:

Ytterdør med FG-godkjent sikkerhetslås.
Dørblad med hvitmalt innside av leilighet, NCS S 0500 N

Det leveres ikke garderobeskap, men er avsatt ihht. salgstegning.

Romskjema 5-1003

Kjøkken fra HTH modell Mood som er fremstilt av 19mm plate som er belagt med melamin i en mørkebrun trelook og med loddrett trestruktur. 20 mm laminat benkeplate i farge sandsten. Takhøye overskap med toppforing til tak. Skuffer med demping. Slimline ventilator i stålfarge med integrert komfyrvakt. Moderne nedfelt sort komposittvask. 1-greps kjøkkenbatteri med høy tut fra Tapwell EVO184 i krom overflate. Belysning under overskap integrert i gripelist fra HTH. Høyskap for ovn. Hvitevarer medfølger ikke. Montering av hvitevarer er kjøpers ansvar. Kalibrering av platetopp og ventilator er kjøpers ansvar.

På badet leveres servantskap med skuffer fra HTH type Mood, 19 mm plate som er belagt med melamin i en mørkebrun trelook med loddrett trestruktur og med sorte håndtak. Servant i hvit matt kompositt i hele skuffeseksjonens bredde. Utenpåliggende speil med integrert LED-lys fra HTH. Bredde av møbel, servant og speil som vist i den respektive leilighet. 1 greps servantbatteri type Tapwell Stick i krom overflate med tilhørende pop-up ventil. I dusjnise leveres rette dusjvegger / eller leddet dusjvegg, i herdet glass, som kan slås inn mot vegg og profiler i krom. Mål som vist i den respektive leilighet. Dusjarmatur med stang, hånddusj og blandebatteri i krom overflate, fra Tapwell EVM168 + ZSAL300. Hvitt vegghengt toalett med soft-close med hvit spyleknapp.

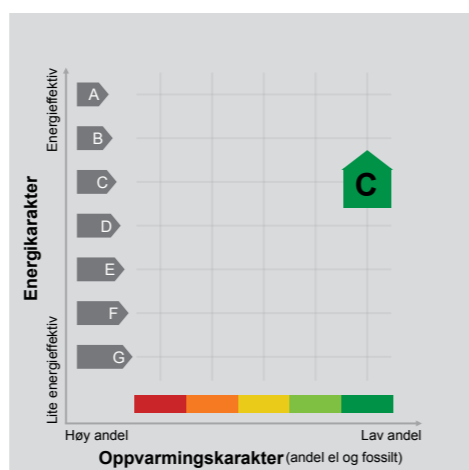
Diverse:

- Automatisk døråpning/calling-anlegg.
- Teknisk skap for elektro, svakstrøm og vann plasseres i gang/entré/innvendig bod.
- Sprinklerhoder leveres i tak, og i rom der det er nedsenket himling, er sprinklerhode levert med pop-up funksjon.
- Alle leiligheter leveres med glatte hvite lettdører Swedoor Easy i NCS S 0500 N med håndtak i krom. Glassdør mellom entré og stue Swedoor Easy GW i NCS S 0500 N. Der det er tegnet inn skyvedør leveres samme dørblad som beskrevet over, med draring i krom overflate.
- Gerikter leveres uten synlige spikerhull.
- Stikkontakter/brytere leveres i hvit overflate, og er plassert etter forskrifter i NEK400.
- Separat 25A kurs til induksjonstopp.
- Opplegg for vaskemaskin + tørketrommel på bad.
- Utelampe på balkong/markterrasse.

Energiattest for flerboligbygg



Attesten gjelder	Rolsrud Arena BT2 - Hus 5 - Idrettsgata 4
Antall registrerte enheter	60
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	481
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300984374
Merkenummer	Energiattest-2025-111379
Dato	28.04.2025
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.

Protokoll til årsmøte 2026 for ROLVSRUD ARENA SAMEIE 5

Organisasjonsnummer: 936587410

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Anita Helene Haugen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Moa Maria Brynolfsson og Adam Magomadov er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Husordensregler

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for sameiet.

Formålet med husordensreglene er å bidra til et trygt, ryddig og forutsigbart bomiljø for alle beboere. Reglene gir føring for bruk av fellesarealer, hensyn mellom naboer og generelle ordensregler i sameiet.

Det er lagt vekt på å tydeliggjøre forhold knyttet til:

- bruk av fellesarealer
- brannsikkerhet og rømningsveier
- oppbevaring av private eiendeler
- lading av elektriske kjøretøy
- adgangskontroll og sikkerhet
- kameraovervåkning i henhold til sameiets vedtekter

Forslaget er basert på vanlige standarder for tilsvarende sameier, tilpasset forholdene i sameiet.

Forslag til husordensregler følger som vedlegg til saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar husordensreglene slik de foreligger.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar husordensregler for sameiet slik de er fremlagt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Af Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
21/5497- 105

Deres referanse:

Dato:
24.09.2025

Midlertidig brukstillatelse - Blokk 5

Adresse Idrettsgata 2, 4 og 6	Gnr./bnr./fnr./snr. 102/481//	Bygning
Ansvarlig søker Af Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	Tiltakshaver Rolvrsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket

Søknad om brukstillatelse for del av underetasje, 1. og 2. etasje (parkeringsanlegg), hus 5 med til sammen 60 boenheter og torget, ble mottatt 03.09.2025.

Tidligere tillatelser

1. Dispensasjon fra regulert byggegrense, formål, nedkjørsel og §7 fjerde ledd etablering av to etasjer i sokkeletasjen ble gitt 26.11.2021 (21/5497-21).
2. Rammetillatelse ble gitt 30.11.2021 for ny boligblokk med til sammen 194 boenheter (21/5497-22).
3. Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider og fundamenter ble gitt 07.10.2022 (21/5497-39).
4. Igangsettingstillatelse del 2 for resterende arbeider knyttet til grunnarbeid og fundamentering ble gitt 03.11.2022 (21/5497-45).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg ble gitt 27.02.2023 (21/5497/52).
6. Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 10.01.2024 (21/5497-59)
7. Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen §16 ble gitt 17.02.2025 (21/5497-79).
8. Endringstillatelse for garasjelegget ble gitt 24.02.2025 (dok. 21/5497-82).
9. Midlertidig brukstillatelse for del av garasjeanlegg i felt BKB1 og hus 2 og 3 med til sammen 99 boenheter, ble gitt 27.02.2025 (dok. 21/5497-89).
10. Midlertidig brukstillatelse for del av garasjeanlegg i felt BKB1 og for del av Torg, del av garasjeanlegg, og hus 4 med 35 boenheter ble gitt 20.08.2025 (21/5497-99).

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for del av underetasje, 1. og 2. etasje (parkeringsanlegg), hus 5 med til sammen 60 boenheter og torget.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/73037

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 20.12.2025.

- Næringslokaler

Det må foreligge samtykke fra arbeidstilsynet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for resterende del av tiltaket.

Gebyr

Du må betale gebyr for behandling av søknadspiklige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Andregangsvedtak, beregnet etter timebruk	3 x 1 804	5 412	81
Total		5 412	

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

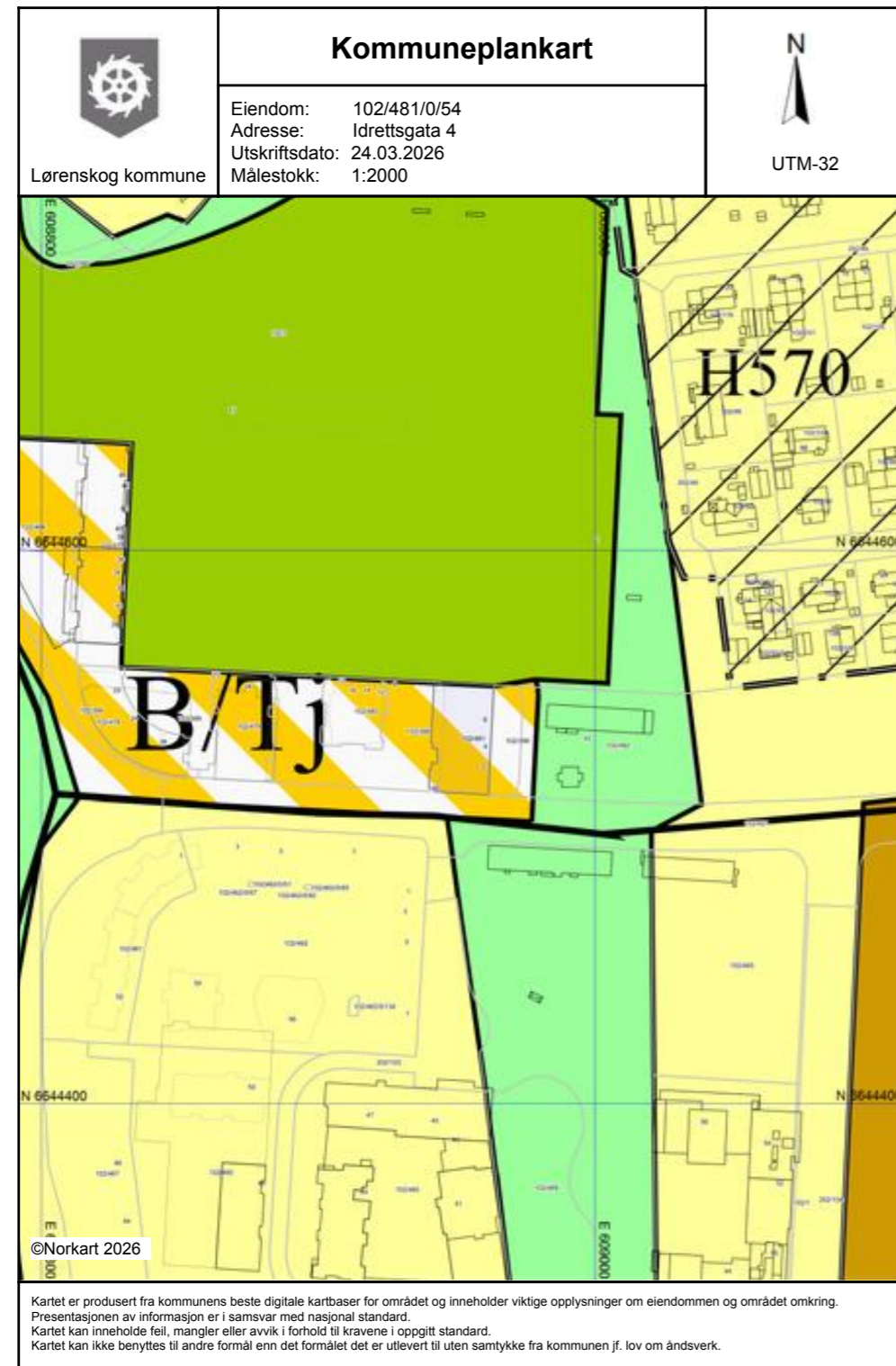
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

12__D03_L103 Landskapsplan byggetrinn 2
E 13 - Arealer for MB Hus 5
Torget
G1 - Gjennomføringsplan Rev 9 side 1 - Sign
G1 - Gjennomføringsplan Rev 9 side 2 - Sign

Kopi til:
Rolvrsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO

Intern kopi til:



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

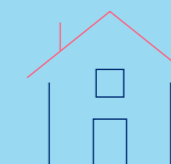
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Idrettsgata 4 5-1003, 1473 LØRENSKOG. Gnr. 102, bnr. 481, snr. 55 i Rolvsrud Arena Sameie 5, oppdragsnr.: 1520260093
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no