

PROAKTIV

Ny 3-roms leilighet med privat
vestvendt markterrasse &
vannbåren gulvvarme

Mulighet for kjøp av garasjeplass
m/lader



IDRETTSGATA 4





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

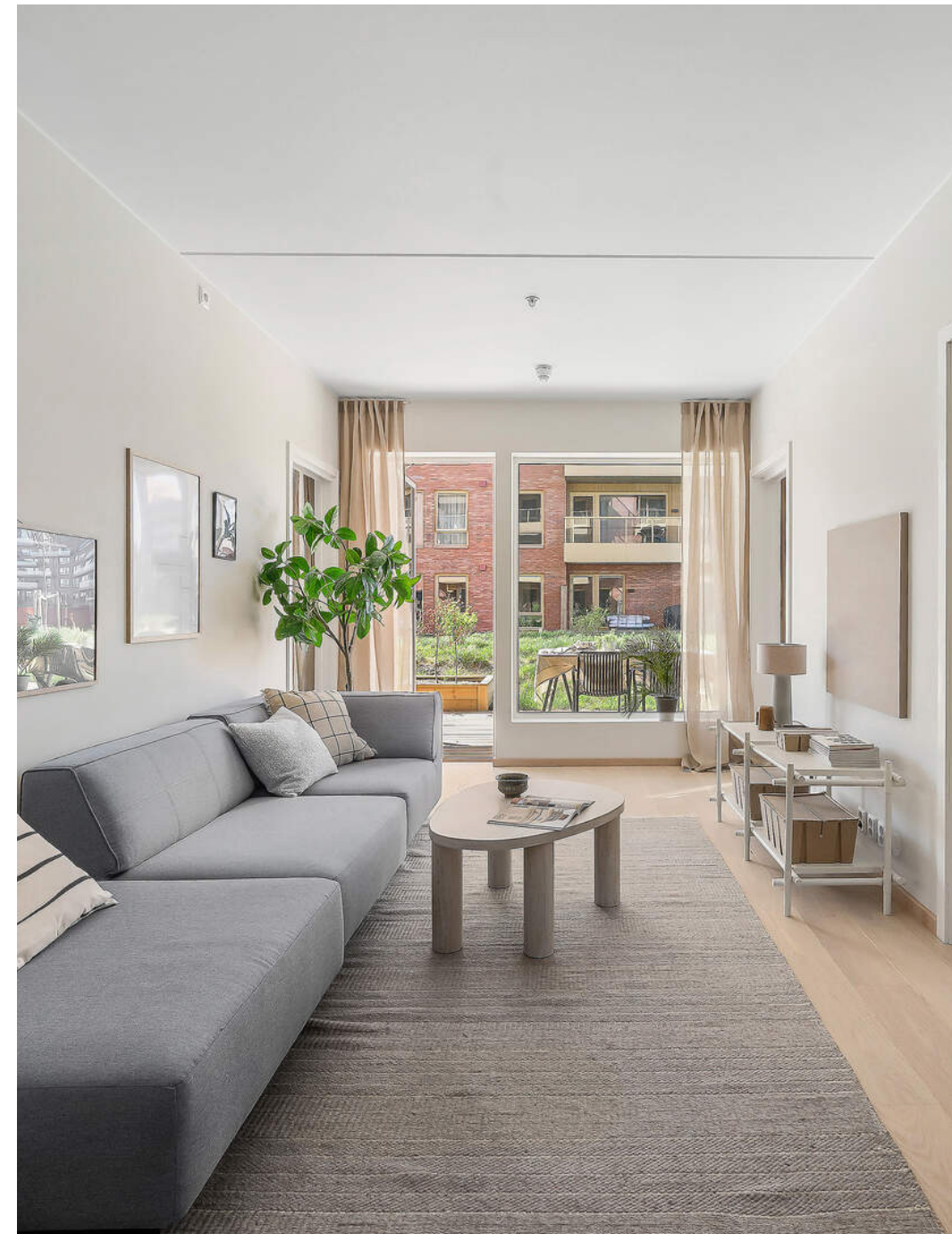
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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 3-roms leilighet med privat vestvendt markterasse & vannbåren
gulvvarme | Mulighet for kjøp av garasjeplass m/lader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Idrettsgata 4 5-308, 1473
LØRENSKOG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 102, bnr. 481, snr. 3 i
Rolvstrud Arena Sameie 5

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 41.732,-

Totalpris: 4.541.732,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 62 m²

BRA-i: 57 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er mulighet for kjøp av garasjeplass m/lader. Prisen er 375 000,- + omk. Det tilkommer eget månedlig gebyr for drift av garasjeanlegg.

Tomt: 837.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.300,-

Felleskostnader inkl.: Internett 450,-
Felleskostnader 2 850,-
Individuell avregning av fjernvarme, kommunalt vann og avløp, strøm.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	32	34	42
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
72			
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!!»

Aboulghassem Shahdagar

“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 kjempeforøyd 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, LEIL. 5-308

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 3-roms leilighet med privat vestvendt markterasse & vannbåren gulvvarme | Mulighet for kjøp av garasje plass m/lader

Velkommen til Idrettsgata 4, leilighet 5-308! En helt ny og moderne 3-roms leilighet i 3. etasje. Boligen har en gjennomtenkt planløsning, rikelig med naturlig lys og en privat, vestvendt markterasse som gir gode solforhold.

Høydepunkter:
- Vestvendt markterasse på 19 kvm
- Vannbåren gulvvarme
- Mulighet for kjøp av garasje plass m/ lader
- Nybygg-garanti på 5 år fra 2025
- Privat kjellerbod på 5 kvm og felles sykkelbod
- Gjesteparkering i garasje mot betaling.

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

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

Rolvsrud 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	7 min
Apotek 1 Skårersletta	4 min

SPORT

Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	4 min 0.4 km
Skårersletta balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Fresh Fitness Skårer	7 min
Mudo Lørenskog	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog Kommune Emaljeverksgate	1 min
-----------------------------------	-------



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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.

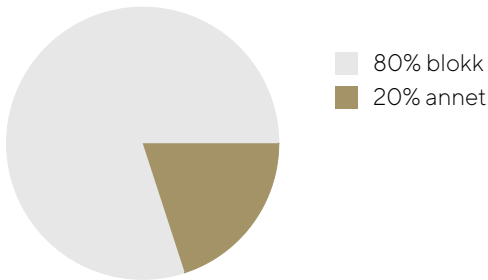
Transportforbindelser er en annen styrke i Lørenskog. Kommunen har gode veiforbindelser, inkludert E6 og E18, som gjør det enkelt å reise til Oslo og andre deler av landet. Lørenskog har også et effektivt kollektivtransportsystem, med hyppige bussavganger i fra Lørenskog bussterminal. Dette gjør det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

BOLIGMASSE



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 (1-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.7 km



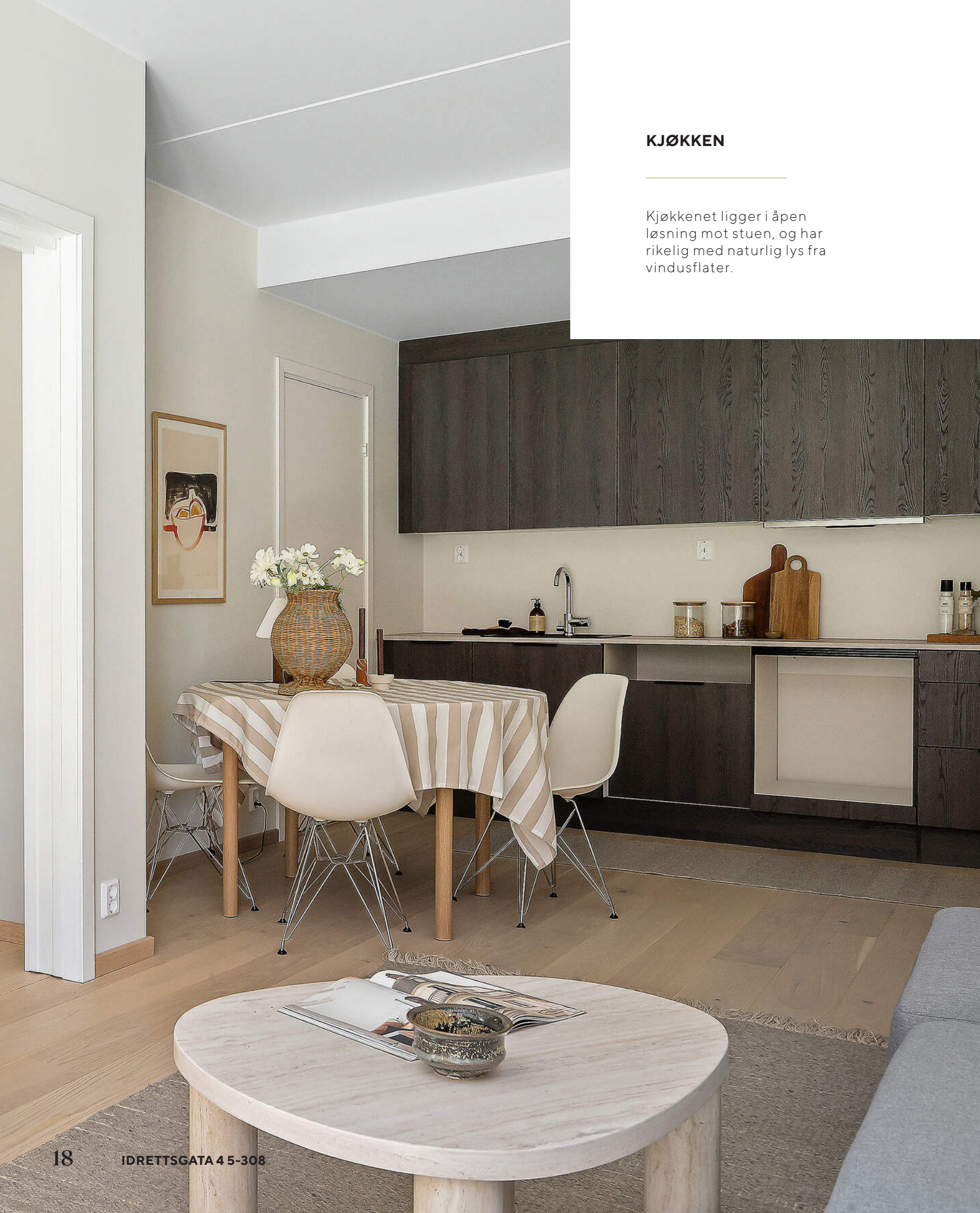




VESTVENDT
MARKTERRASSE PÅ 19KVM

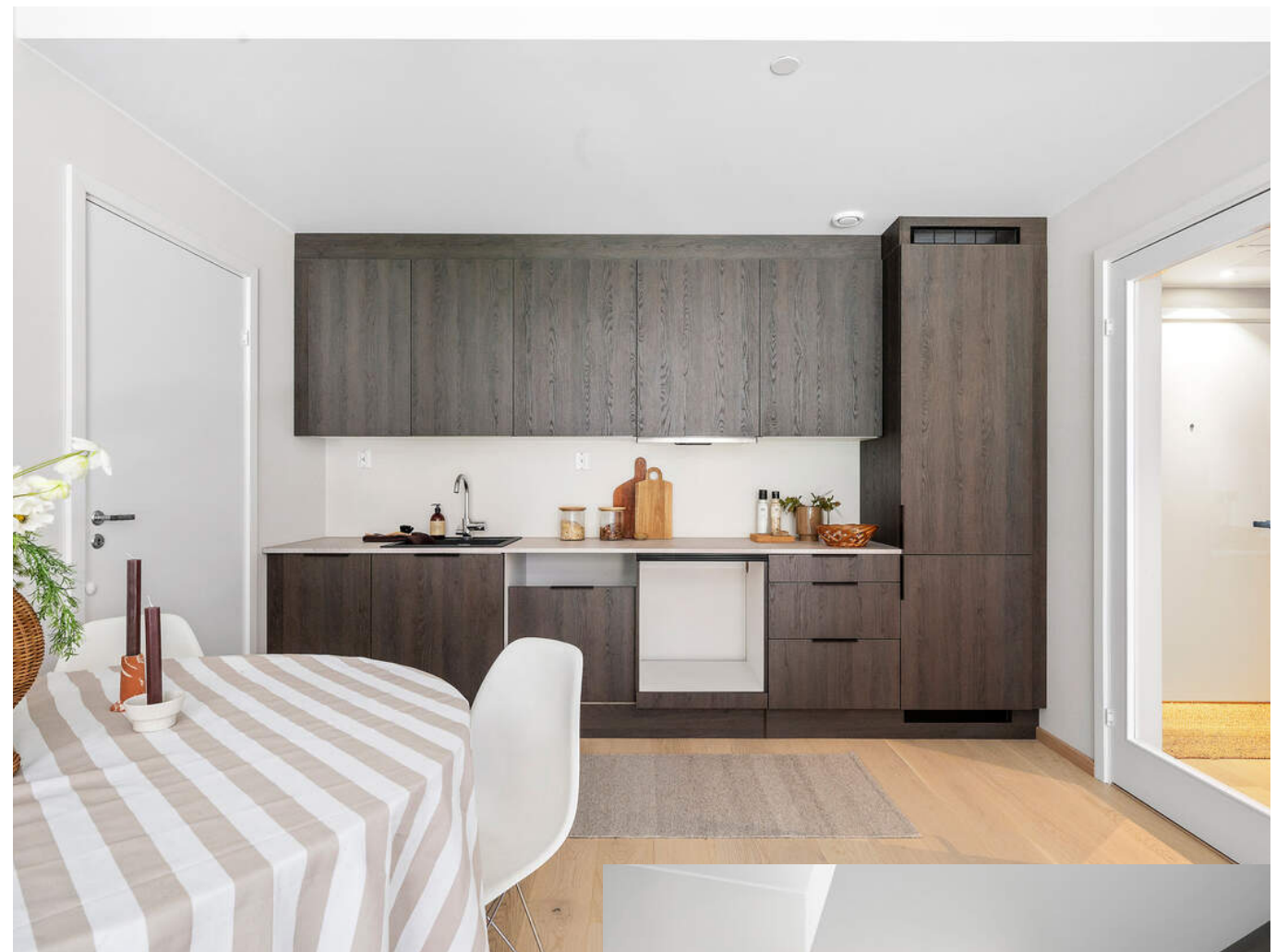




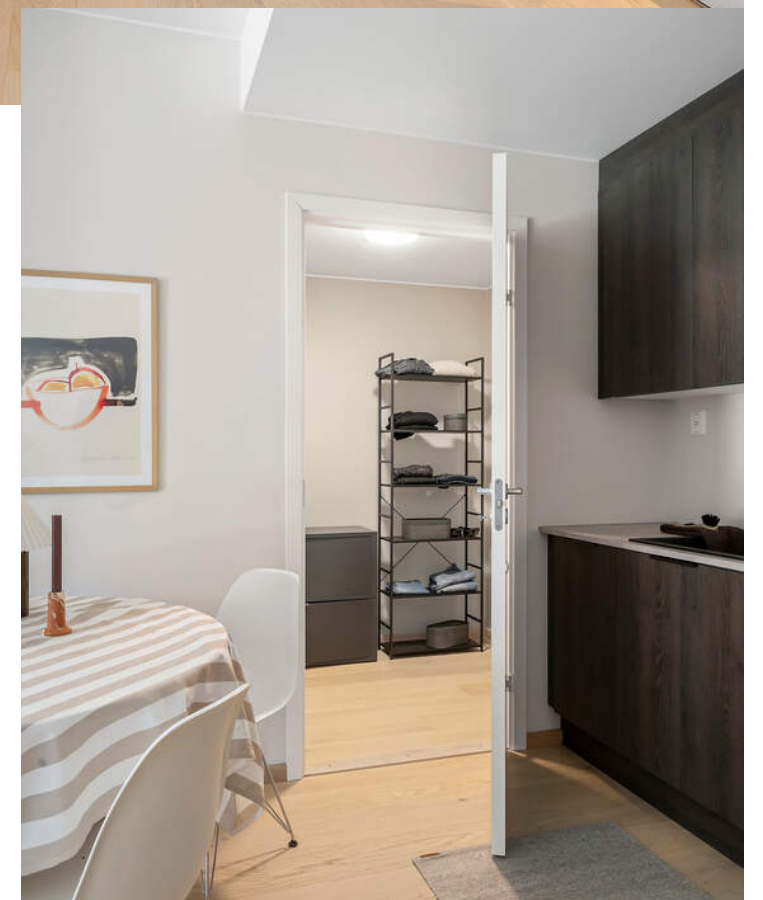


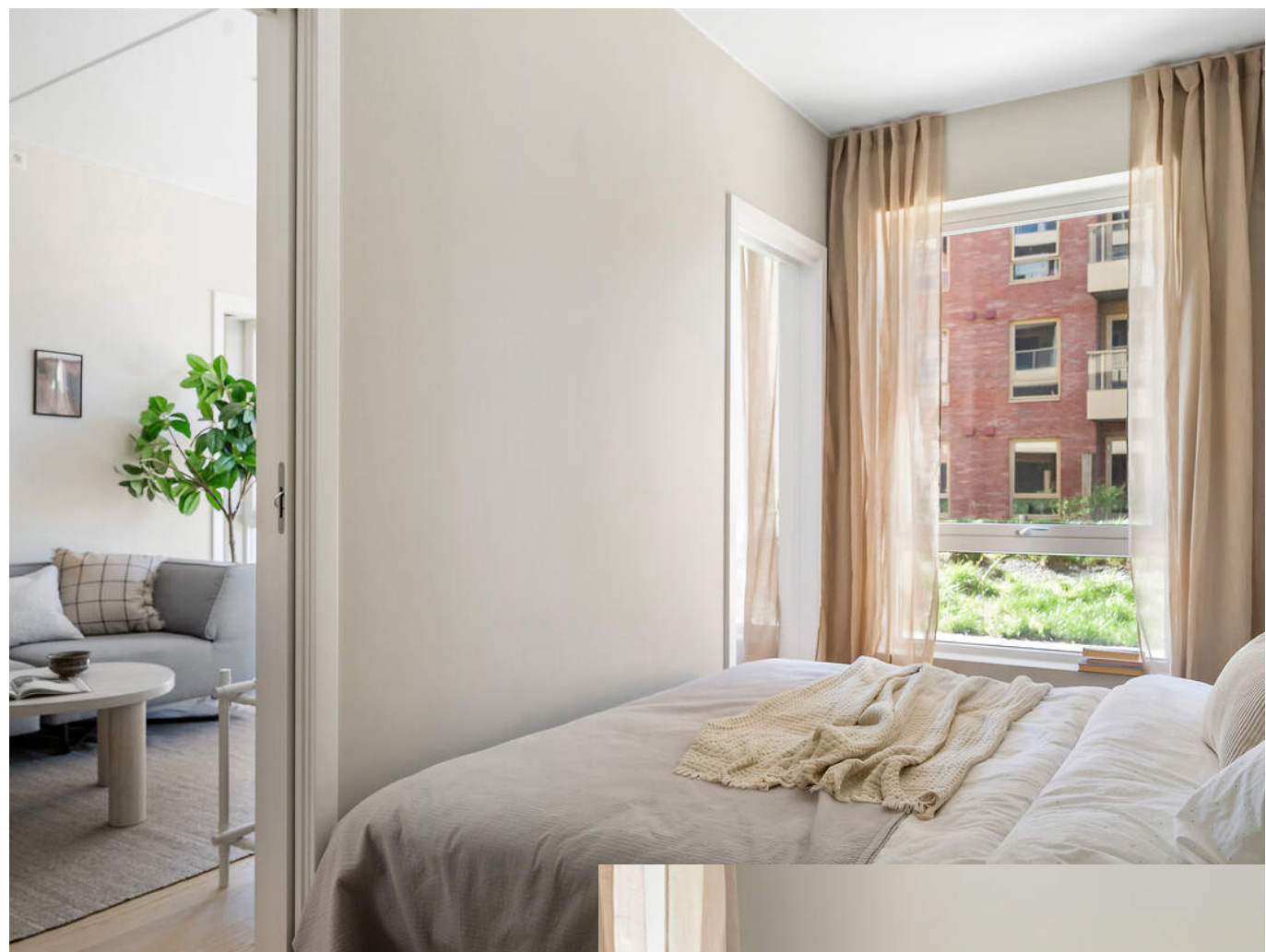
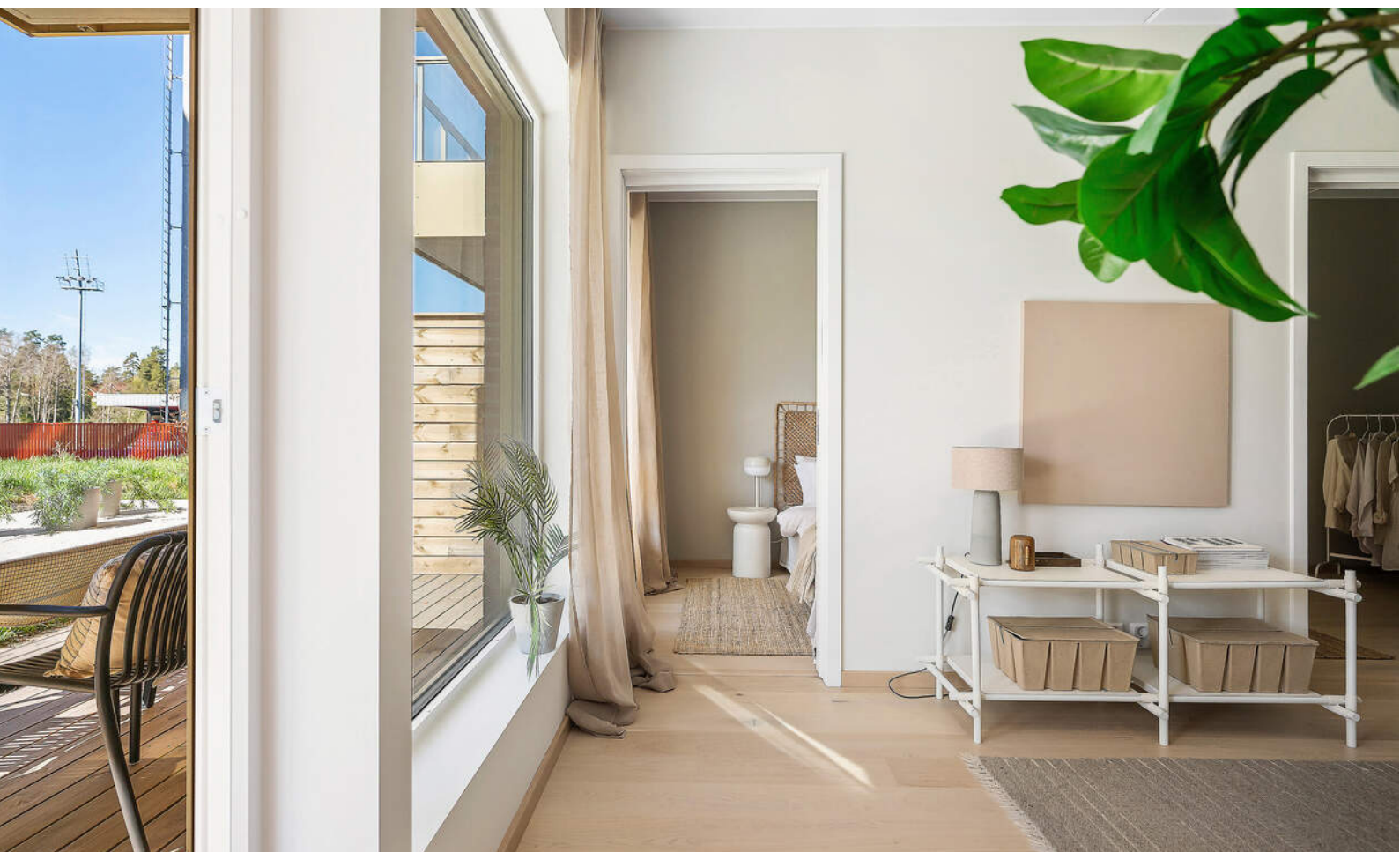
KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og har rikelig med naturlig lys fra vindusflater.



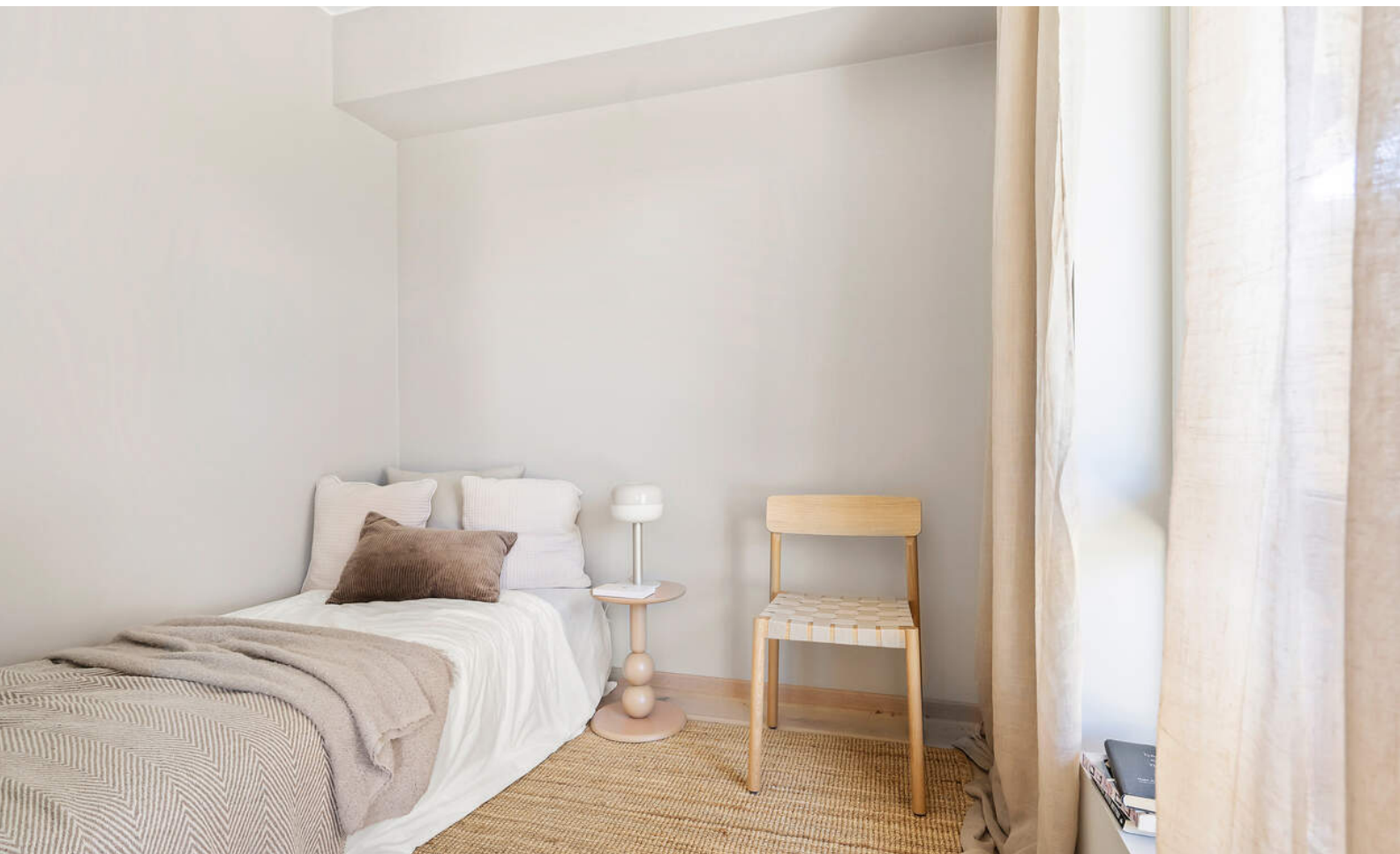
LEILIGHETEN
DISPONERER EN
PRAKTISK BOD SOM GIR
GODE OPPBEVARINGS-
MULIGHETER.





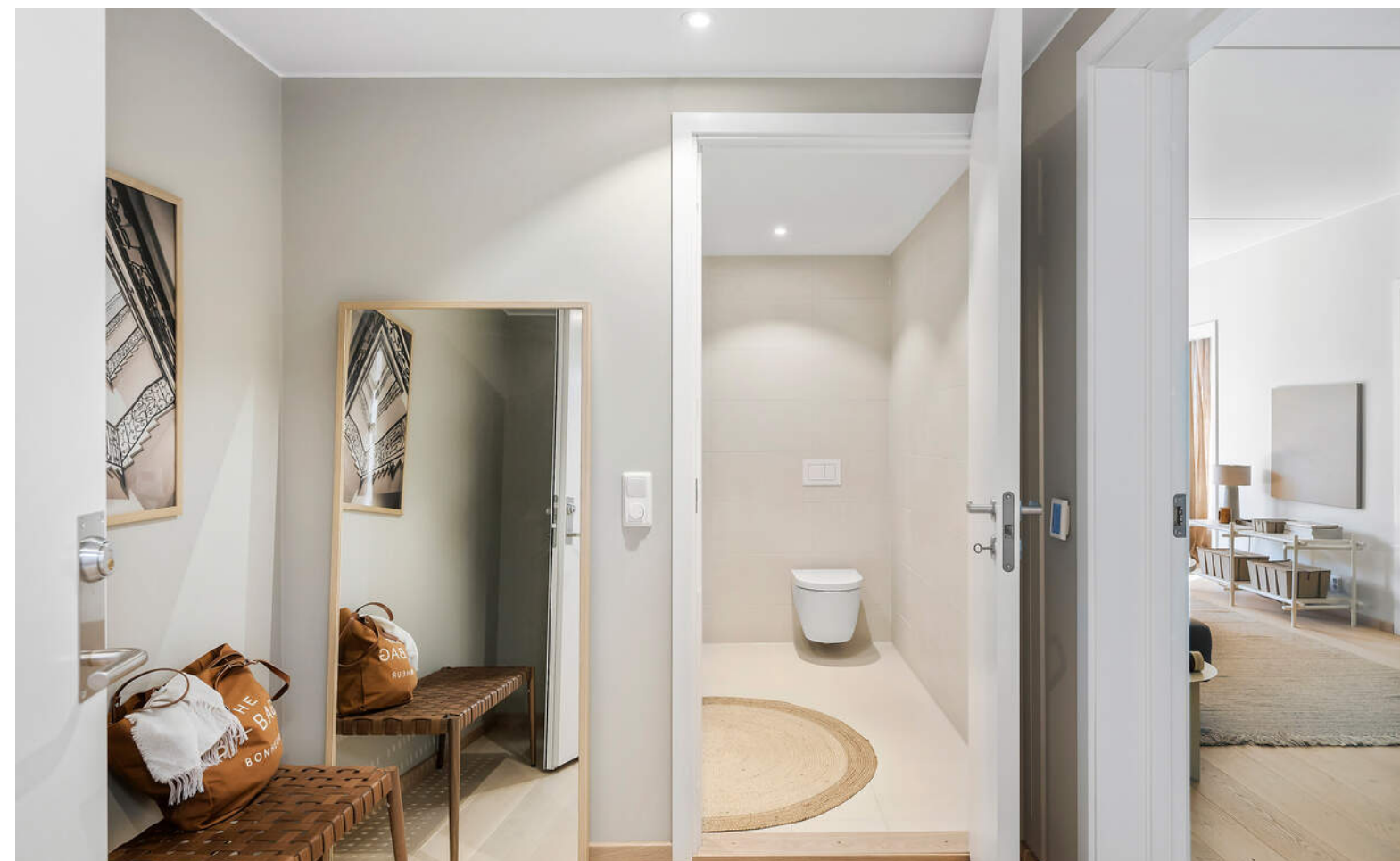
LEILIGHETEN HAR TO
LYSE SOVEROM.







VANNBÅREN GULVVARME
I ENTRÉ, STUE/KJØKKEN
OG BAD.





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av: Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod.
Markterrasse på 19kvm.
Det medfølger en kjellerbod på 5kvm.

Areal

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 19 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 adgang til kjøkken og stue, samt inngang til baderommet.

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 markterrasse på 19 kvm, med rikelig plass til utemøblering.

Bad
Baderommet leveres med moderne innredning fra HTH i samme stil som kjøkkenet, noe som gir et helhetlig preg. Rommet er utstyrt med servantskap med skuffer, som gir gode oppbevaringsmuligheter, dusjløsning med glassvegger, armatur fra Tapwell og vegghengt toalett. Rommet fremstår som funksjonelt og moderne, med løsninger som legger til rette for en komfortabel hverdag. Det er gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Leiligheten har to romslige og lyse soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene egn seg godt som soverom, men kan også benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom etter behov. Rommene har inngang fra stuen.

Bod
Leiligheten disponerer en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg medfølger en kjellerbod på 5kvm, som gir ekstra lagringsplass.

Oppvarming

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass m/lader. Prisen er 375 000,- + omk
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

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 trinnlydsdempende 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 innvending 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 dørblad 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 vindusgerikter og foringer leveres fabrikkmalt i hvitt (NCS S 0500-N) med sparklede og overmalte spikerhull. Gulvlisters levers 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 dusjonen 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.

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/entrée/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. Nøkkelprikke 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.

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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Rolvsrud 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 Rolvsrud idrettspark med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter byggeprosjektet Rolvsrud Arena.
Rolvsrud 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.

Global Connect er leverandør av internett, 1000/1000 mbits hastighet.
Watif er leverandør av elbil-lading, kr. 2,50,-/kwh. Det er tegnet Norgespris i garasjesameiet.

Det er eget sameie for garasjen, Rolvsrud 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
3.300,-

Felleskostnader inkluderer
Internett 450,-
Felleskostnader 2 850,-

Individuell avregning av fjernvarme, kommunalt vann og avløp, strøm.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapet har ingen lån.

Andel fellesformue
12.091,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Det har ikke vært avholdt ordinært sameiermøte pt.
Kostnadene for etablering og drift av kameraovervåkingen vil inngå i budsjettet for 2026.

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
3.260,- for 2026

Info eiendomsskatt
Utregning: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.
Regnestykket for din bolig: ((4 800 000 kr * 0.7) - 100 000 kr) * 0.001 = 3.260 kr per år.
Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

Info formuesverdi
Formuesverdi foreligger ikke. 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.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er avholdt Tilstandsrapport på leiligheten for salg. Det foreligger Arealoppmåling.
Leiligheten er helt ny og ubrukt, dog må det forventes enkelte merker i gulv/vegger. Leiligheten rengjøres før visning.
Ytterligere rengjøring vil ikke bli utført før overtagelse.

Kjerneinformasjon

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

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 søknadspliktig 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:

3222/102/481/3:
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

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: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/3946

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
16 492,00 (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
11 250,00 (Startkapital sameiet og etableringsgebyr)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

28 832,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
41 732,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 528 832,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 541 732,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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

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. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 24. april 2026

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 eiendomsmegler 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 kjøpere 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 for 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. Rekvisisjon 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 nettannonsen 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 hvidevarer 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.

Meglers vederlag

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

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 640,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, 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. 58 090.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 000,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 10 925.

Totale kostnader kr. 69 015.

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

Dato salgsoppgave
28.4.2026

Kjerneinformasjon

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 kundetiltak av 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.

Tomtestørrelse

837 m²

Dato salgsoppgave
29.4.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Sjekk gyldighet på rapport



BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Idrettsgata 4 - Leilighet 5-308/H0302

1473 Lørenskog

3222/102//481/0/0

Rapportdato

13.10.2025

IDRETTSGATA 4 - LEILIGHET 5-308/H0302 - 3222/102//481/0/0

Befaring utført den av:



Kenneth Nordby
Takst &
BefaringsSenteret AS

Sigurd Hoels vei
98
0655 Oslo

+4793619012
kenneth@takst-
befaringscenteret.no



8 års erfaring ifra tømrerfaget. Utdannet og sertifisert Takstmann. Bygningssakkyndig.

i

Om boligen

Adresse: Idrettsgata 4 - Leilighet 5-308/H0302 , 1473, Lørenskog
Matrikkel: 3222/102//481/0/0
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2025
Hjemmelshaver(e): Rolvsrud Idrettspark AS
Rekvirent: Oppdraget er bestilt av hjemmelshaver
Tilstede på befaring: Kun takstmann

IDRETTSGATA 4 - LEILIGHET 5-308/H0302 - 3222/102//481/0/0

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 5-308/H0302			
Primærrom 57 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 57 m²	BTA 0 m²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, stue/kjøkken, bod		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Areal på sportsbod er ikke oppmålt, da det ikke foreligger oversikt over hvor den ligger. Ifølge plantegning er denne boden på 5m2

Idrettsgata 4 - Leilighet 5-308/H0302			
BRA-i 57 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 19 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, stue/kjøkken, bod	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Markterrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 62 m²	

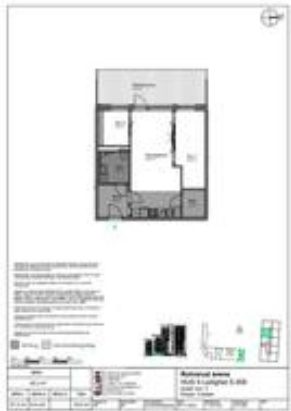
Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten og gjelder for tidspunktet rapporten er datert.

IDRETTSGATA 4 - LEILIGHET 5-308/H0302 - 3222/102//481/0/0

1

Plantegning

Plantegning

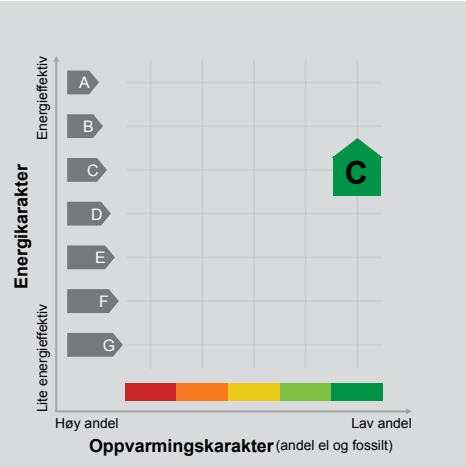


IDRETTSGATA 4 - LEILIGHET 5-308/H0302 - 3222/102//481/O/O



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Rolsvud 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.



V E D T E K T E R	
for	
Rolvsrud Arena Sameie 5, org. nr. 936587410	
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av Sameiet. Sist revidert på ekstraord. årsmøte 16.02.2026.	
1. Innledende bestemmelser	
1-1 Navn og opprettelse	
Sameiets navn er «Rolvsrud Arena Sameie 5», og omtales heretter som " Sameiet ". Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.08.2025.	
1-2 Hva sameiet omfatter	
(1) Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 481 i Lørenskog kommune. Sameiet inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan <i>Rolvsrud idrettspark</i> med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter byggeprosjektet Rolvsrud Arena.	
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang og balkong. Seksjonerte tilleggsdeler består av private markterrasser og private takterrasser.	
(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.	
(4) Rolvsrud Arena (inklusive Sameiet) 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 Sameiet) 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 Sameiet) 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 Rolvsrud 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 Sameiet), Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Uteeiendommen har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer.

Sameiet har tinglyst bruksrett til 60 boder i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst over Garasjeeiendommen.

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

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

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

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

Sameiet 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 Sameiets 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**.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/ er ikke med i beregningen av hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til Sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) over. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Garasjeeiendommen

4-1 Organisering

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.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 7 i vedtektene til Garasjesameiet:

"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."

Fra § 8 i vedtektene til Garasjesameiet:

"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 parkerings-plass, 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."

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til og tilkomst gjennom bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, tak og fellesarealer. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Det skal etableres støyskjerm og støttemur langs Fylkesvei 1521 Nordliveien. Sameiet, har sammen med de øvrige eierne av eiendom på Rolvsrud Arena, ansvaret for oppføring, drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur, i henhold til erklæring tinglyst på Sameiets eiendom 29. september 2023 med dokumentnummer 1064715 inntatt som **vedlegg 5** til disse vedtekter. Sameiet, og de øvrige eierne av eiendom på Rolvsrud Arena, har også plikt til å demontere og fjerne støyskjerm og støttemur på kort varsel når Lørenskog kommune har behov for tilkomst til kommunale vann- og avløpsledninger i Nordliveien. Kostnader knyttet til disse forpliktelsene skal fordeles forholdsmessig mellom de enkelte grunneierne av eiendom på Rolvsrud Arena.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) 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 likt pr seksjon. 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 Rolvsrud Arena Sameie 2, fakturere misligholdt beløp som del av felleskostnadene.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister, og vil av samme grunn registreres som hjemmelshaver til ideell andel av både Garasjesameiet og Utomhussameiet og Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Kameraovervåking

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 Varmesentral

Sameiet 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 6**.

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral har evigvarende tinglyst bruksrett til rom beliggende i Sameiets eiendom, markert på kart inntatt som **vedlegg 7**. Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral besørger og bekoster nødvendig vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av arealet, samt innretninger og installasjoner i arealet.

13 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Sameiets 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 forestås 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 Sameiet som visningsleiligheter i forbindelse med salg av leiligheter på Rolvsrud Arena.

Sameiet og seksjonseierne 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.

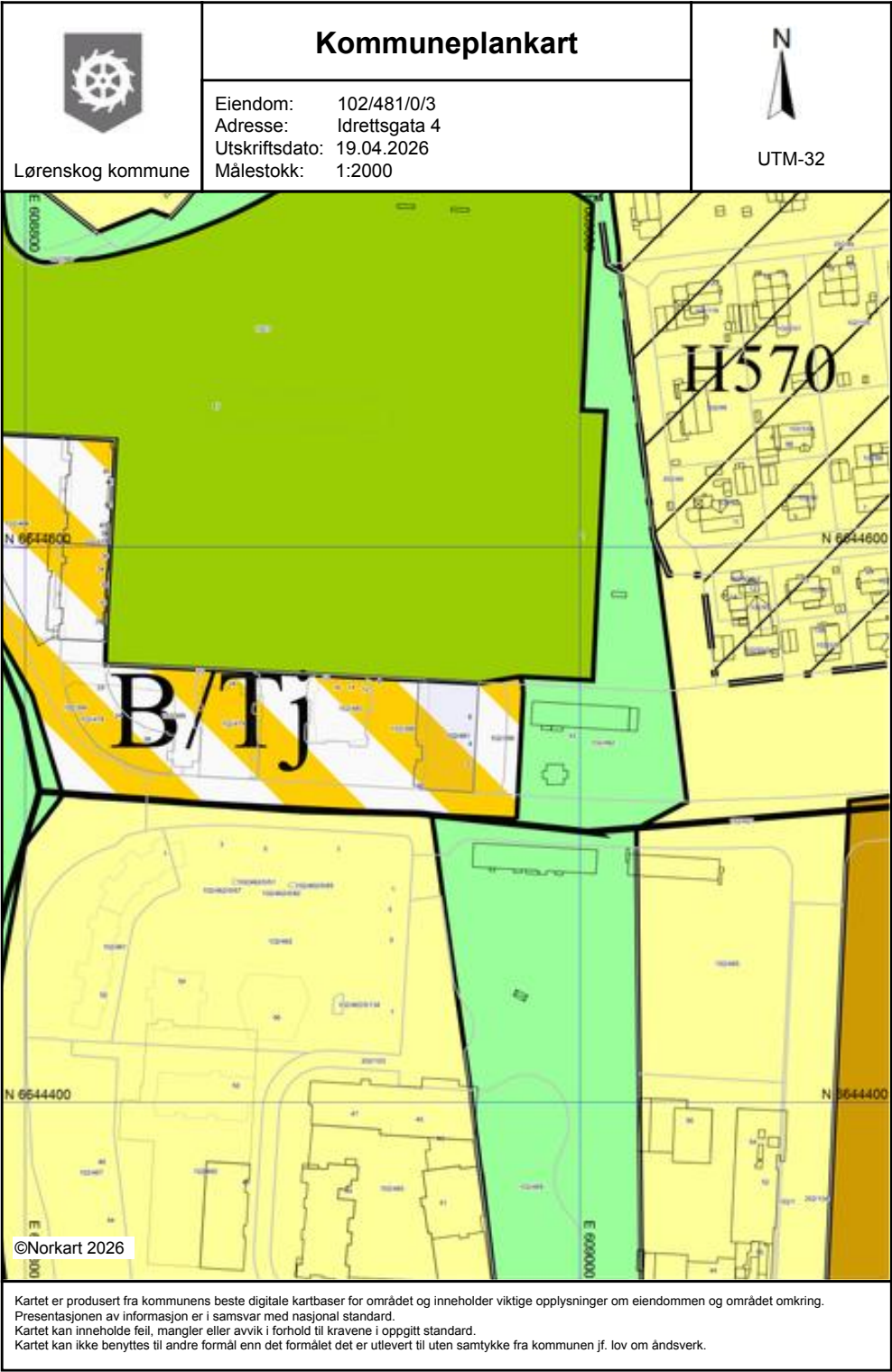
Utbygger har rett til å foreta mindre justeringer og tilpasninger av Sameiets eiendom, herunder mindre grensejusteringer mm.

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

ooOOOoo

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





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 Rolvsrud 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 sokkeetasjen 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 garasjeanlegget 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 søknadspliktige 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:
Rolvsrud 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 boligjakten 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

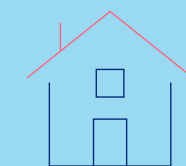
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/ 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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 5-308, 1473 LØRENSKOG. Gnr. 102, bnr. 481, snr. 3 i Rolvsrud Arena Sameie 5, oppdragsnr.: 1520260069
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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.



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