



Velkommen til

Idrettsgata 14,  
1473 Lørenskog

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Idrettsgata 14,  
1473 Lørenskog

# Ny og rålekker 4-roms fra 2025 m/ 3 soverom og 2 bad - Stor og unik markterrasse - Kjøkkenøy - Garasje - Sentralt!

Velkommen til Idrettsgata 14! En splitter ny og innholdsrik 4-roms leilighet fra 2025 med markterrasse og to bad.

Dette er en gjennomtenkt hjørneleilighet sentralt på Rolvsrud. Her kombineres en aktiv livsstil med en enkel hverdag. Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde på 2,6 meter og store vindusflater som gir rikelig med lys. Fra stuen er det direkte utgang til en flott markterrasse som blir en naturlig forlengelse av boligen.

Høydepunkter:

- Hjørneleilighet med rikelig naturlig lys
- Herlig vestvendt markterrasse
- Kvalitetskjøkken fra HTH med kjøkkenøy
- Gjenværende nybygg-garanti 4 år
- Takhøyde i stue på hele 2,6 meter
- Garasjeplass med lader
- IN-ordning. Ved nedbetaling vil felleskostnader utgjøre kr. 5 935,-



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

## **Milla Nicolaisen**

eiendomsmegler

Tlf: 977 45 734

E-post: [milla.nicolaisen@em1ostlandet.no](mailto:milla.nicolaisen@em1ostlandet.no)



## **Usanthan Lucas**

Tlf: 979 84 418

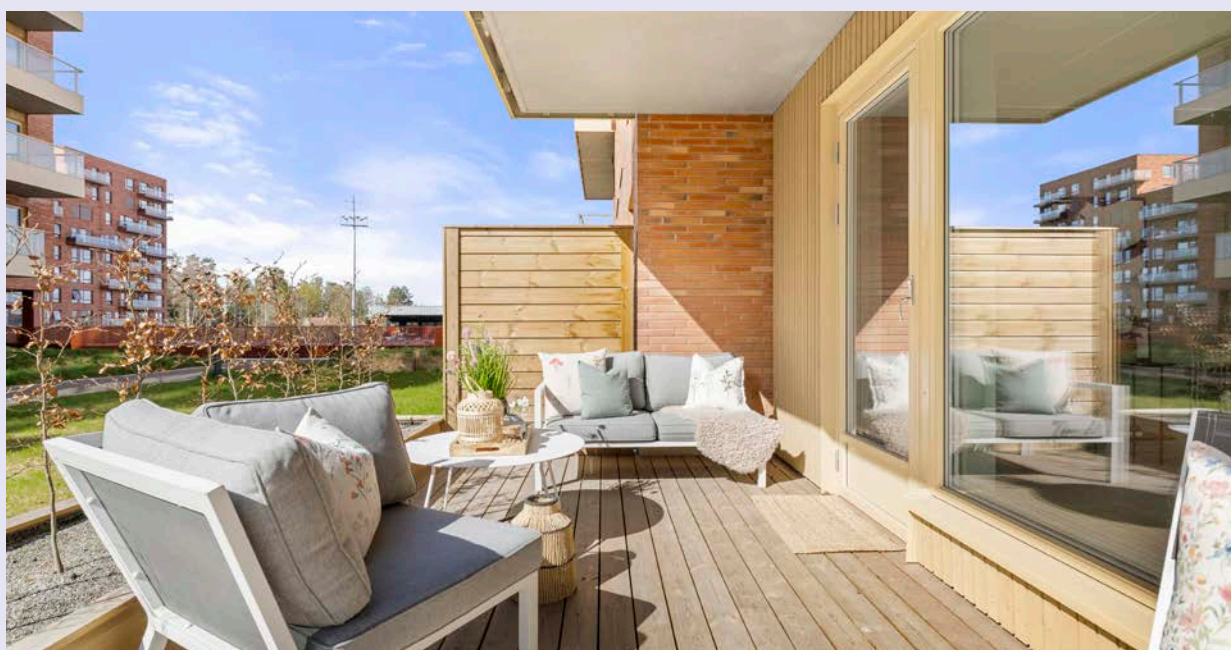
E-post: [usanthan.lucas@em1ostlandet.no](mailto:usanthan.lucas@em1ostlandet.no)



# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 320 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	4 380 000
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	7 700 000
<u>Omkostninger</u>	kr	48 878
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	7 748 878
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	25 462

<u>BRA Total/BRA-i</u>	118/108 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2025
<u>Etasje</u>	3
<u>Energikarakter</u>	C, farge: Grønn



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Idrettsgata 14, 1473 LØRENSKOG

### Registerbetegnelse

Gnr. 102, bnr. 480, ideell andel 1/1

, andelsnr. 4 i Rolvsrud Arena Borettslag 4 med orgnr.: 934398572 i Lørenskog kommune.

### Etasje

3

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Rolvsrud, i et område som kombinerer nærhet til byliv med umiddelbar tilgang til natur og idrettsanlegg. Fra Idrettsgata 14 har du Rolvsrud stadion som nærmeste nabo, med fotballbane og friidrettsanlegg rett på utsiden av døra. Dette gir en unik mulighet for trening og aktivitet når du ønsker det.

Hverdagslogistikken er enkel. De daglige innkjøpene gjør du på Rema 1000 Skårer, og for større handel er Triaden Lørenskog Storsenter en kort kjøretur unna. Flere barnehager, som Emaljeverket og Solheim, ligger innenfor fem minutters gange. For skolebarn er det gangavstand til både Benterud og Solheim barneskoler. Området betjenes godt av buss fra Skårersletta, som tar deg effektivt videre.

For den aktive byr området på et bredt spekter av muligheter. Rett ved finner du Sørlihavna aktivitetspark med lekeplass, treningsapparater og sandvolleyballbane. Lørenskog huser også SNØ, Norges eneste helårsanlegg for ski og snøaktiviteter. Kulturtilbudet er sentrert rundt Lørenskog hus med kino, bibliotek og arrangementer. I tillegg er veien kort til Østmarka, med et nettverk av turstier for turer til fots og på ski.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Andelsleilighet

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 118 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Entre, gang, bad, bad 2, Stue/kjøkken, soverom 1. soverom 2, soverom 3.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m<sup>2</sup> Markterrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. Takhøyde i entre, 2,26 m. Takhøyde i stue 2,66 m. Areal på sportsbod er ikke oppmålt, da det ikke foreligger oversikt over hvor den ligger. Det legges til grunn at leiligheten skal ha en bod på min. 5 m<sup>2</sup> da leiligheten er over 50 m<sup>2</sup>.

### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

### **Antall bad**

2

### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte arealrapport, datert 09.11.2025.

**Bygning:**

Boligen er en leilighet, byggeår 2025.

**Balkong/terrasse:**

Markterrasse på 15 m<sup>2</sup>.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

### **Parkering**

1 stk. parkeringsplass med lader er inkludert. Parkeringsanlegget er ett sammenhengende anlegg med innkjøring fra gatetun mellom hus 4 og 5. Felleskostnader for garasje plass kommer i tillegg.

Det finnes også gjesteparkering i anlegget.

Sykkelparkering er plassert både i parkeringsanlegget og på uteområdet.

### **Standard**

Dette er en ny og arealeffektiv 4-roms leilighet fra 2025, beliggende i tredje etasje. Boligen har aldri vært bebodd og holder en gjennomgående høy standard med blant annet vannbåren oppvarming og en takhøyde på 2,66 meter i stuen. Planløsningen er familievennlig med tre soverom, to bad og utgang til en markterrasse på 15 m<sup>2</sup>.

**Entré:**

Du kommer inn i en funksjonell entré med avsatt plass til garderobeskap i egen nisje. Fra inngangen ledes du videre inn i en gang som fordeler tilgangen til leilighetens øvrige rom, og som skaper et naturlig skille mellom soveromsavdelingen og de sosiale sonene.

**Stue:**

Den generøse takhøyden på 2,66 meter gir stuen en åpen og luftig karakter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en fin flyt i den sosiale sonen.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet er praktisk utformet med en stor kjøkkenøy som fungerer som en naturlig arbeidsflate og samlingsplass. Innredningen har mørke, slette fronter og godt med skapplass. Platetopp med innebygget ventilator medfølger. Den åpne løsningen gjør at kjøkkenet blir en integrert del av oppholdsrommet.

**Markterrasse:**

Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse på 15 m<sup>2</sup>. Uteplassen er delvis overbygget og har god plass til utemøbler, og blir en fin utvidelse av leiligheten på varme dager.

**Hovedsoverom:**

Leilighetens hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og garderobe. Rommet har direkte tilgang til eget bad, noe som gir en praktisk og privat sone i boligen.

**To soverom:**

De to øvrige soverommene er av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom

eller kontor, alt etter behov. Begge rommene har plass til seng og garderobeløsning.

#### To bad:

Leiligheten inneholder to bad. Hovedbadet er tilknyttet hovedsoverommet, mens det andre har adkomst fra gangen. Begge er utstyrt med mørk baderomsinnredning, heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er downlights i himling og varmekabler i gulvet.

#### Lagring:

Leiligheten disponerer en sportsbod på minimum 5 m<sup>2</sup>.

#### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, to bad, tre soverom og innvendig bod for lagring.

Utgang til markterrasse på 15 m<sup>2</sup> fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod på 5 m<sup>2</sup>, samt sportsbod på 5 m<sup>2</sup> i kjeller.

#### Byggeår

2025

## Tomteforhold

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomteareal

Tomtestørrelse 856.6 m<sup>2</sup>

#### Beskrivelse av tomten

Borettslaget har en eiet tomt på 856,6 m<sup>2</sup>. Eiendommen er en del av et større område, Rolvsrud Arena, og borettslaget er medeier i et tingsrettslig sameie ("Utomhussameiet") som eier og forvalter felles uteoppholdsarealer. Borettslaget har tinglyst rett til bruk og opphold på disse fellesområdene. Uteområdene er pent opparbeidet med gruslagte gangstier, plenarealer, beplantning og lekeplass med sandkasse. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Enkelte andelseiere disponerer i tillegg hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Det er restriksjoner på endringer og beplantning på disse arealene for å bevare et helhetlig uttrykk.

## Økonomi

#### Pris

Prisantydning	Kr 3 320 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 4 380 000,-
Omkostninger	Kr 48 878,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 7 748 878,-

#### Kjøpsomkostninger

Kr 3 320 000 (Prisantydning)  
Kr 4 380 000 (Andel av fellesgjeld)  
Kr 7 700 000 (Pris inkl fellesgjeld)

#### Omkostninger

Kr 28 728 Dokumentavgift ved førstgangsoverføring

Kr 5 000 Andelskapital

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 1 350 Etableringsgebyr borettslag

Kr 36 168 Sum omkostninger

#### Omkostninger garasje

Kr 9 375 (Dokumentavgift garasje plass kr 375 000 - Statens Kartverk)

Kr 545 (Tingl.gebyr skjøte garasje plass - Statens Kartverk)

Kr 1 700 Administrasjonsgebyr garasje

Kr 12 710 Sum omkostninger garasje plass

Kr 48 878 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfridd)

Kr 57 478 Sum inkl boligkjøperforsikring

#### Andel felleskostnader

Kr 25 462,- per måned.

#### Felleskostnader inkluderer

Totalt felleskostnader er kr 25 462,50 per måned. Beløpet inkluderer renter på fellesgjeld, TV/internett og driftskostnader. Kommunale avgifter for vann og avløp er ikke inkludert og faktureres individuelt basert på forbruk.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån nr: 1516128923; IN lån 1 - Akonto renter: kr 19 527,50
- Lån nr: 1516128923; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 0,-
- TV/internett: kr 450,-
- Felleskostnader (driftskostnader): kr 5 485,-

Det følger med 1 stk parkeringsplass og felleskostnader på kr. 200 faktureres utenom.

#### Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper i september 2030. Etter denne datoen vil felleskostnadene øke når nedbetaling av avdrag begynner. Siden dette er et nybygg, er felleskostnadene basert på et estimert budsjett, og endringer kan forekomme. Renten på lånet er flytende og kan endres, noe som vil påvirke de månedlige kostnadene.

#### Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 4 380 000

Andel fellesgjeld pr. dato: 04.05.2026

Kommentar fellesgjeld: Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Den enkelte andelseier kan helt eller delvis nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En nedbetaling vil tilsi reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

**Lånebetingelser fellesgjeld:**

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA  
Låne nummer: 15161289237  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år  
Restsaldo pr. 04.05.2026: kr 102 948 000,-  
Andel av saldo: kr 4 380 000,-  
Innfrielsesdato: 30.12.2060  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 5,35%  
Avdragsfrihet til og med september 2030.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-ordning). Tidspunkt for nedbetaling er foreløpig ikke fastsatt. Kjøper må kontakte megler for mer informasjon.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har ikke sikringsordning. Det er søkt om sikringsordning hos NBBL, men denne er per i dag ikke etablert. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

**Andel Fellesformue**

Kr 40 021 datert 31.12.2025.

**Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for vann og avløp faktureres ikke direkte fra kommunen. I henhold til vedtektene betales dette til Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral basert på individuelt forbruk. Eventuell eiendomsskatt faktureres via boligselskapet. Det er derfor ikke oppgitt en sum for kommunale avgifter.

**Eiendomsskatt**

Lørenskog kommune har fra og med 2026 innført eiendomsskatt på alle boliger. Eiendomsskatten beregnes ut fra boligens skattegrunnlag (markedsverdi fra Skatteetaten eller kommunal takst), redusert til 70% før bunnfradrag trekkes fra. Kommunen har vedtatt en skattesats på 1 promille av eiendomsskattegrunnlaget, og et bunnfradrag på kr 100 000 per boenhet. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

**Formuesverdi**

Formuesverdi primær: 0,- 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.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Velforening**

Rolvrsrud Arena Borettslag 4, som denne eiendommen tilhører, har pliktig medlemskap i flere felles sameier og drifts-velforeninger som er opprettet innenfor utbyggingsprosjektet «Rolvrsrud Arena». Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold, og bære sin forholdsmessige del av utgiftene for disse. Utbygger fastsetter nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling.

De spesifikke felles sameiene inkluderer Utomhussameiet, som eier og forvalter felles uteoppholdsarealer (gnr. 102 bnr. 399 og 466), Rolvrsrud Arena Garasjesameie, som forvalter garasjeeiendommen (gnr. 102 bnr. 470) med parkeringsplasser, boder og fellesfunksjoner, samt Sameiet Rolvrsrud Arena Varmesentral, som organiserer felles eierskap, drift og vedlikehold av varmesentralen og sørger for innkjøp av energi samt fordeling av kostnader for energi, vann og avløp. Eiendommene i Rolvrsrud Arena er også ansvarlige for drift og vedlikehold av en felles støyskjerm og støttemur.

### **Bygningsforsikring**

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

### **Polisenummer**

95195391

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Andel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Hus 4, del av torg og garasjeanlegg datert 20.08.2025. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Hus 5 og resterende del av garasjeanlegg, resterende del av uteareal, næringsarealer, gatetunet, tribuneanlegg, ny 9-erbane og torget. Det må søkes om ferdigattest når arbeidene er utført, og senest innen 20.12.2025.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Det foreligger i tillegg rammetillatelse for ny boligblokk datert 30.11.2021, samt dispensasjon fra regulert byggegrense, formål, nedkjørsel og §7 fjerde ledd etablering av to etasjer i sokkeletasjen, datert 26.11.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.07.2021, som stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting (feltnavn f\_BKB1) for et areal på 532 m<sup>2</sup>, og et delareal på 4 m<sup>2</sup> er regulert til gatetun (feltnavn o\_SGT). Dette er i henhold til detaljregulering for Rolvsrud idrettspark (plan-ID 2019001), vedtatt 19.06.2019.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene for felt f\_BKB1:

- Det tillates ikke bolig i første etasje. Sokkeletasjen skal ha åpne fasader mot alle sider og innganger på gateplan.
- Bygg skal ha fasadematerialer av høy kvalitet, i hovedsak murstein.
- Leilighetsstørrelsene skal fordeles slik: maksimum 20 % mellom 30 og 45 m<sup>2</sup> og minimum 20 % over 80 m<sup>2</sup>.
- Parkering: Minimum 0,8 – maksimum 1,5 bilplass per boenhet. Minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minimum 50 % av garasjeplassene skal ha fremlagt mulighet for lading av el-biler.
- Rekkefølgebestemmelser (§ 16): Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt BKB1, skal blant annet ny 9-erbane være etablert og torg ferdigstilt. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra disse kravene.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Lørenskog 2023–2035 (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. I kommuneplanen er 532 m<sup>2</sup> av eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende), og 4 m<sup>2</sup> er avsatt til idrettsanlegg (nåværende). Detaljreguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen.

Eiendommen berøres av sikringssoner knyttet til infrastruktur under bakken. Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes til berørte parter:

- Sikringszone på 85 meter fra teoretisk tunnelprofil for Romeriksporten (Gardermobanen). Nabovarsel sendes til Bane NOR SF.
- Sikringszone på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider langs RA-2. Nabovarsel sendes til NRV/NRA.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som gul/rød støysone. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. I henhold til reguleringsplanen skal leiligheter i rød og gul sone skjermes for støy med balkongskjerm og/eller innglassing med skyveglass.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. I henhold til reguleringsplanen skal det foreligge geoteknisk rapport som redegjør for grunnforhold og stabilitet før rammetillatelse kan gis.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Radonmåling**

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle

radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

### **Heftelser**

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Legalpant**

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har en kollektiv avtale for TV/internett. Kostnaden for dette er kr 450 per måned og er inkludert i felleskostnadene.

### **Borettslag**

Rolvsrud Arena Borettslag 4

### **Om borettslaget**

Rolvsrud Arena Borettslag 4 er et borettslag bestående av 35 boliger. Borettslaget er tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er en del av en større utbygging kalt Rolvsrud Arena, og er medeier i Garasjesameiet, Utomhussameiet og Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral.

Borettslagets eiendom inngår i en større utbygging, og på nåværende tidspunkt er omkringliggende bebyggelse og utomhusarealer ikke ferdigstilt. Beboere må påregne støy, støv og anleggstrafikk i byggeperioden. Utbygger har rett til å foreta mindre justeringer og tilpasninger av borettslagets eiendom frem til utbyggingen er ferdig.

Hver andel disponerer en bod i fellesanlegget. Beboerne har tilgang til totalt 578 sykkelplasser i garasjeeiendommen. Oppvarming og varmtvann leveres fra en felles varmesentral.

Boligen kan kun benyttes til boligformål. Det kreves skriftlig samtykke fra styret for å sette opp gjerder eller andre faste innretninger på privat utomhusareal. Endringer i beplantning som avviker fra utomhusplanen, samt installasjoner som antenner, varmepumper, solskjerming, plattinger og lignende, krever også forhåndsgodkjenning fra styret.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer som stat, kommune eller boligbyggelag kan under visse vilkår eie opptil 10-20 % av andelene.

### **Organisasjonsnummer**

934398572

### **Andelsnummer**

4

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Beboernes forpliktelser**

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for boligen, som omfatter innvendige flater, rør, ledninger, inventar og utstyr. Våtrom må vedlikeholdes for å unngå lekkasjer. Ansvarer inkluderer også rensing av sluk og avløp frem til fellesledningen. Det er ikke nevnt spesifikke fellesplikter som dugnad eller trappevask.

### **Regnskap/budsjett**

Felleskostnadene er basert på budsjett for et normalt driftsår, med bakgrunn i estimerte kostnader da dette er et nybygg. Det tas forbehold om at styret kan endre budsjettet og nivået på felleskostnadene, samt forbehold om prisvekst på varer og tjenester.

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som opphører i september 2030. Etter dette vil kapitalkostnadene øke når avdragsbetalingen starter.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eiendommen har fjernvarme og direkte elektrisk oppvarming. Varmefordelingssystemet er basert på vannbåren varme.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Energikarakter**

C, farge: Grønn.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke

godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

I tillegg kan første kjøper leie ut boligen i opptil tre år fra overtakelse med styrets godkjenning.

## Takst og tilstand

### Type takst

Arealrapport. Befaringsdato 09.11.2025

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

## Eier

### Andelseier

Rolvstrud Idrettspark AS

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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**

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter

eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## Diverse

### Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Det må påberegnes synlige spikerhull fra styling/effekter og andre bruksmerker fra visningsleiligheter som er av mindre grad.

### **Boligselgerforsikring**

Boligen selges uten boligselgerforsikring, fordi vilkårene for å kjøpe slik forsikring ikke er oppfylt for denne eiendommen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

### **Hvitevarer**

Leiligheten leveres med koketopp med innebygget ventilator (rensing via kullfilter).

Leiligheten leveres ellers uten hvitevarer.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

## **Visning**

### **Visningsinformasjon**

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

## **Meglere vederlag og utlegg**

### **Meglere vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon kr 50 000  
Forretningsfører fra kr 2 500  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900  
Markedspakke kr 20 500  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale påløpte utlegg, visninger og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Milla Nicolaisen

eiendomsmegler

[milla.nicolaisen@em1ostlandet.no](mailto:milla.nicolaisen@em1ostlandet.no)

Tlf: 977 45 734

Usanthan Lucas

eiendomsmegler

[usanthan.lucas@em1ostlandet.no](mailto:usanthan.lucas@em1ostlandet.no)

Tlf: 979 84 418

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

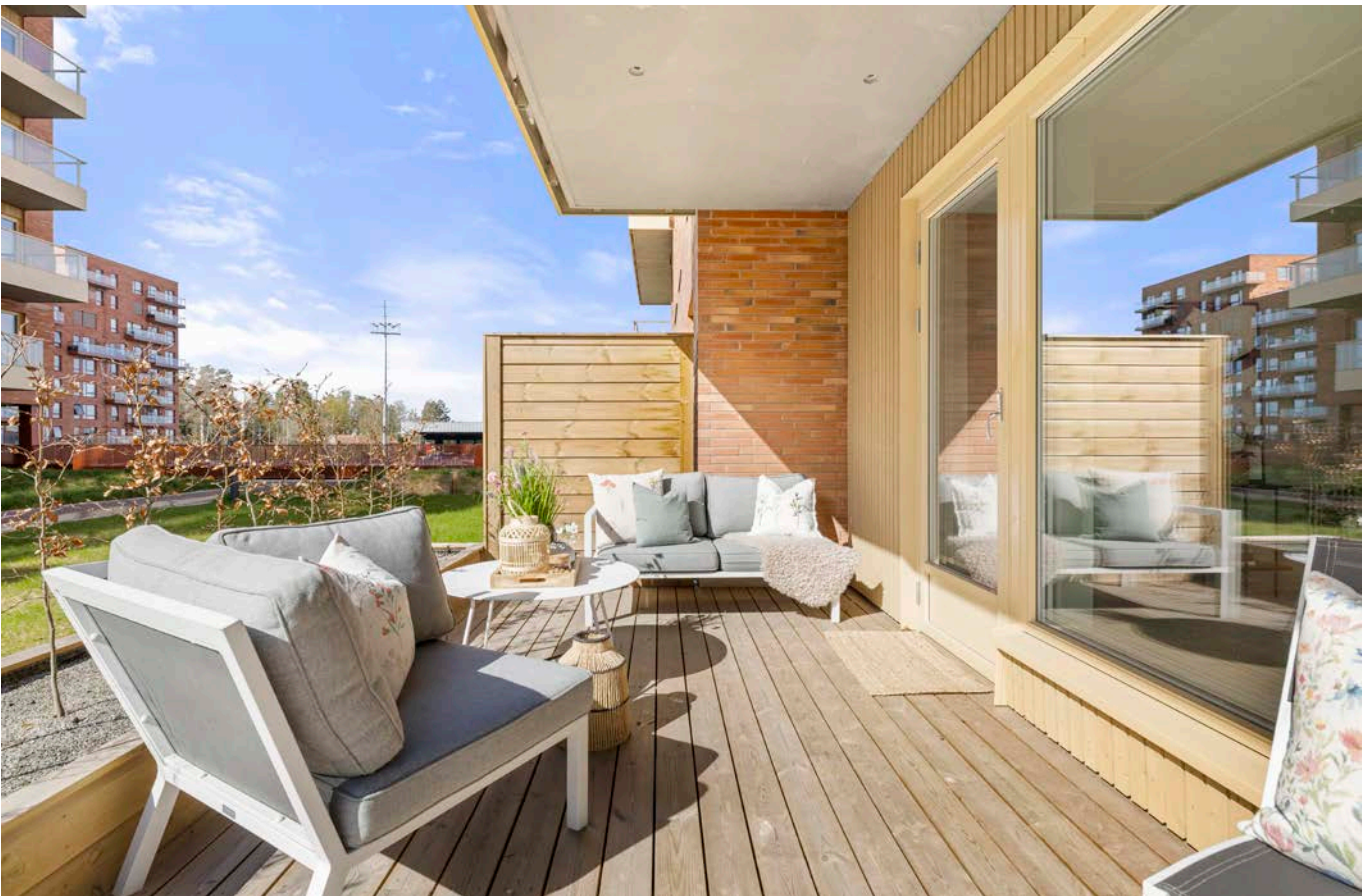






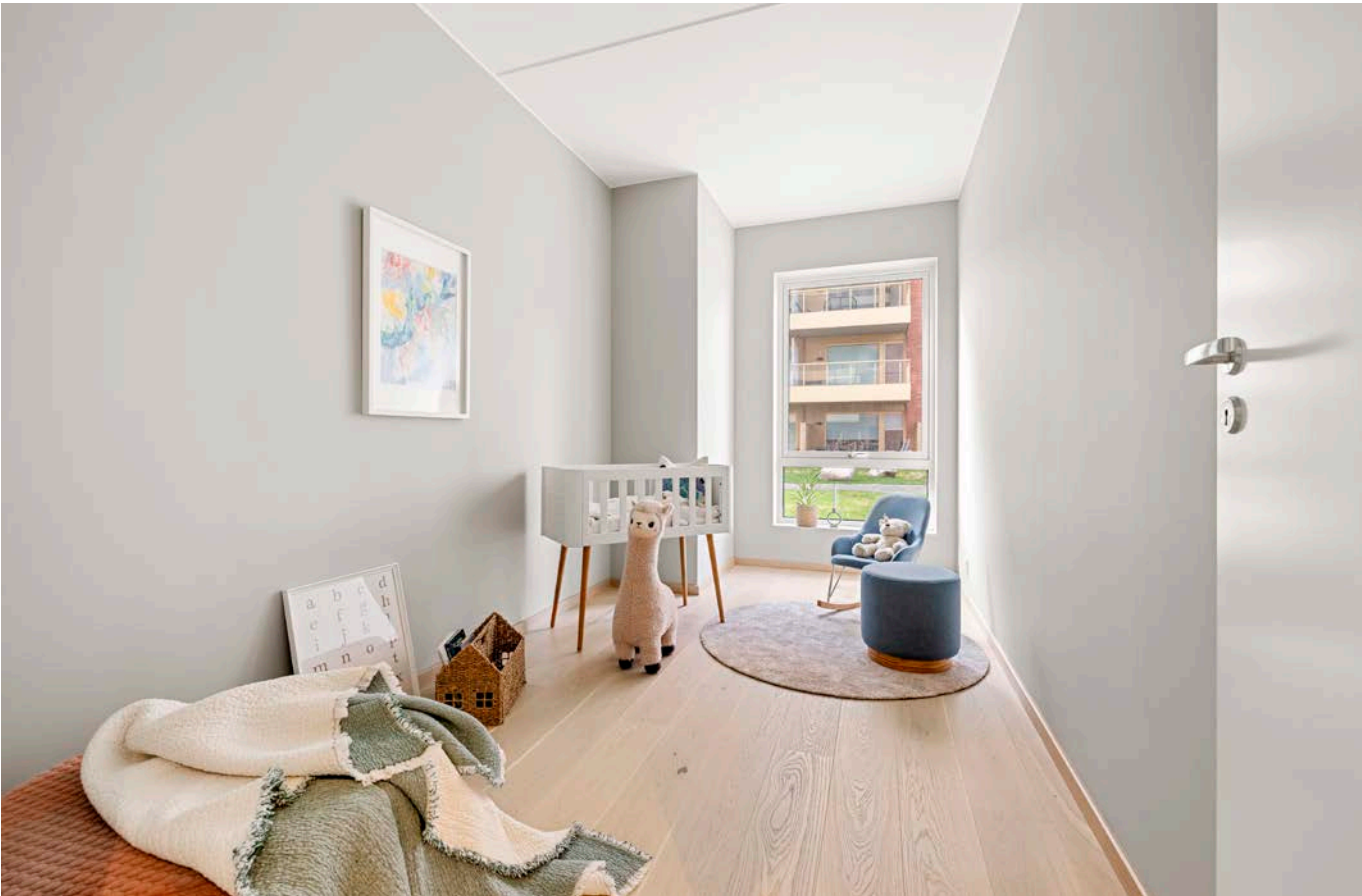


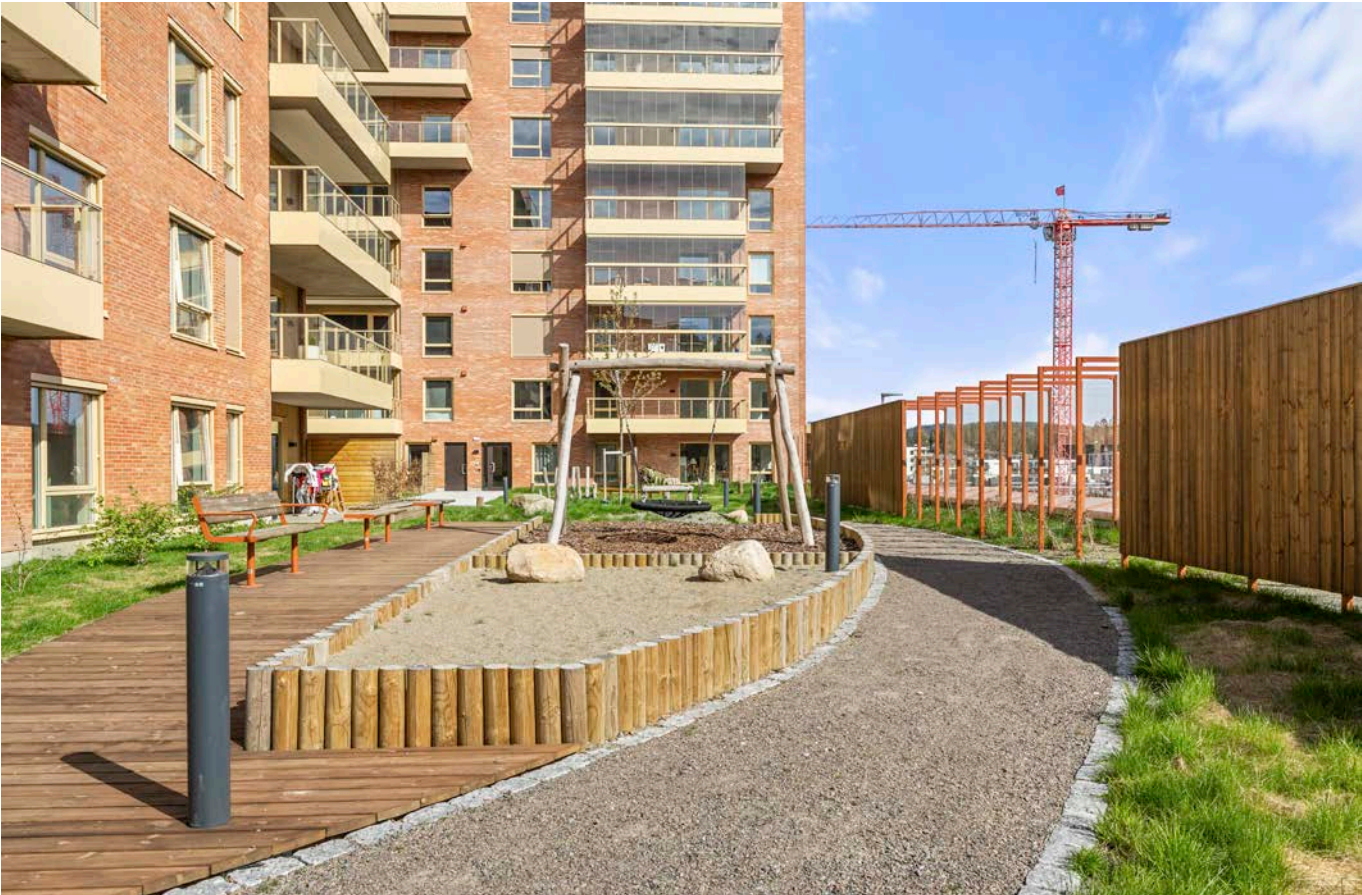
















# Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse. Tegningen er ikke målbar.



## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

# IDRETTSGATA 14

## Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



### OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Rolvslrud i Skårersletta</b>	<b>5 min</b>
Linje 120, 125E, 310, 315	0.4 km
<b>Lørenskog stasjon</b>	<b>7 min</b>
Linje L1	3.2 km
<b>Ellingsrudåsen</b>	<b>10 min</b>
Linje 2	4.5 km
<b>Oslo S</b>	<b>17 min</b>
Totalt 24 ulike linjer	15 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>29 min</b>

### SKOLER

<b>Benterud skole (1-7 kl.)</b>	<b>13 min</b>
547 elever, 21 klasser	1.1 km
<b>Solheim skole (1-7 kl.)</b>	<b>13 min</b>
506 elever, 20 klasser	1.1 km
<b>Rasta skole (1-7 kl.)</b>	<b>16 min</b>
599 elever, 25 klasser	1.4 km
<b>Løkenåsen skole (8-10 kl.)</b>	<b>16 min</b>
326 elever, 25 klasser	1.3 km
<b>Kjenn skole (8-10 kl.)</b>	<b>17 min</b>
564 elever, 40 klasser	1.4 km
<b>Mailand videregående skole</b>	<b>15 min</b>
900 elever	1.3 km
<b>Lørenskog videregående skole</b>	<b>6 min</b>
850 elever, 39 klasser	2.7 km



### KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100



### OPPLEVD TRYGGHET

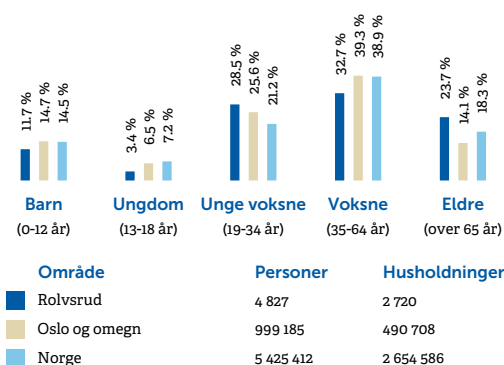
Veldig trygt 79/100



### NABOSKAPET

Høflige 58/100

### ALDERSFORDELING



### BARNEHAGER

<b>Emaljeverket barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b>
75 barn	0.4 km
<b>Solheim barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b>
82 barn	0.5 km
<b>Rolvslrud barnehage (1-5 år)</b>	<b>8 min</b>
95 barn	0.8 km



### DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Skårer</b>	<b>5 min</b>
<b>Joker Vestparken</b>	<b>6 min</b>
Søndagsåpent	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 84/100

## SPORT

-  **Rolvsrud stadion** 5 min   
Fotball, friidrett 0.4 km
-  **Skårersletta balløkke** 6 min   
Ballspill 0.6 km
-  **Fresh Fitness Skårer** 8 min 
-  **Mudo Lørenskog** 8 min 

## BOLIGMASSE

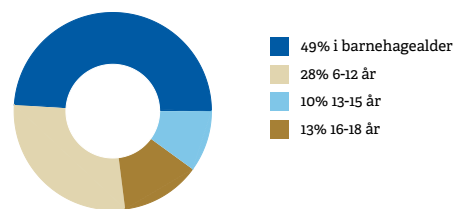


” «Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»  
Sitat fra en lokalkjent

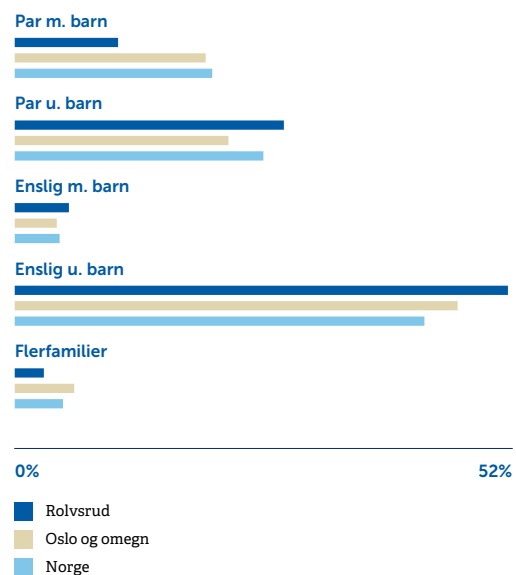
## VARER/TJENESTER

-  **Triaden Lørenskog Storsenter** 8 min 
-  **Apotek 1 Skårersletta** 5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

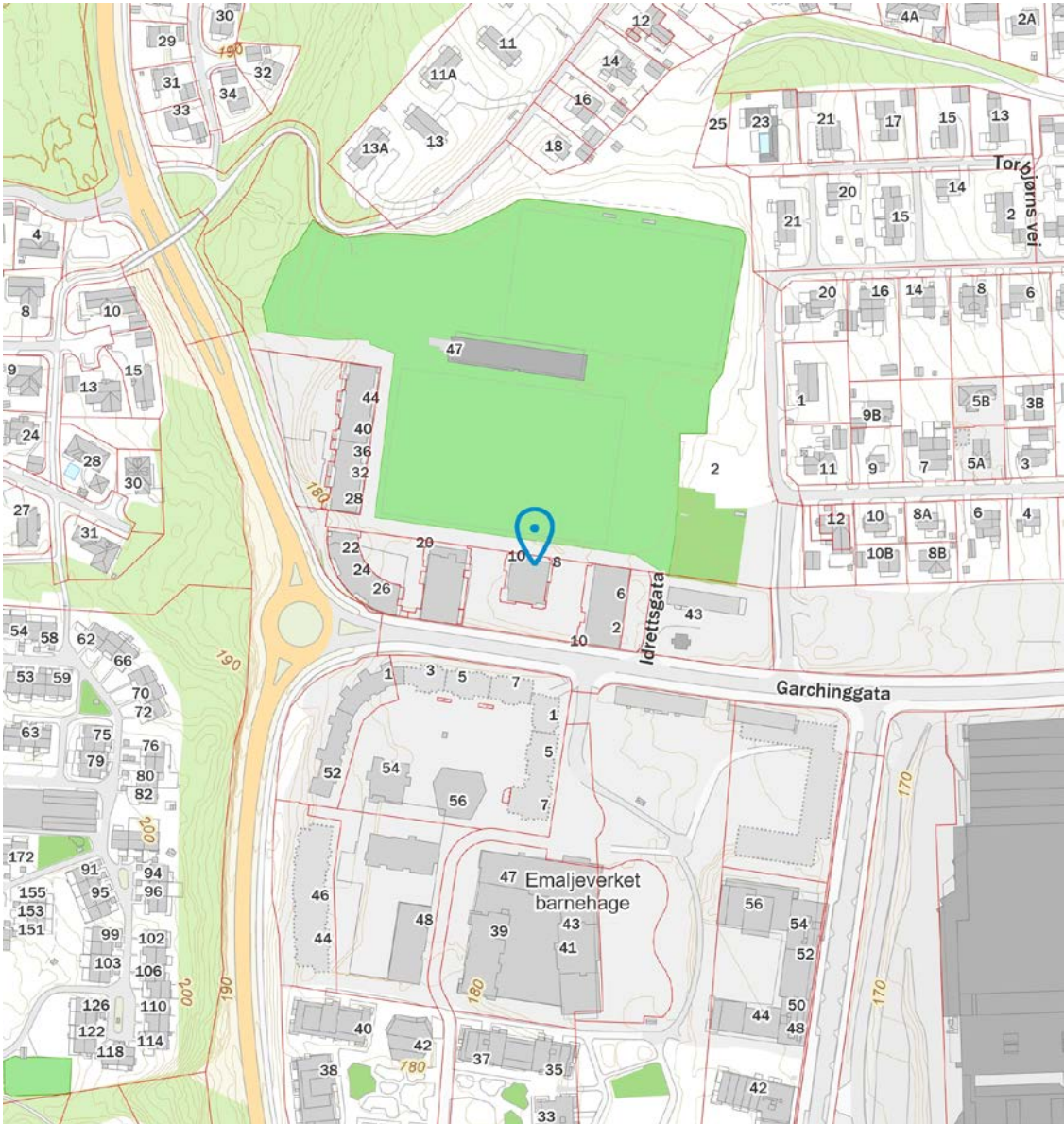
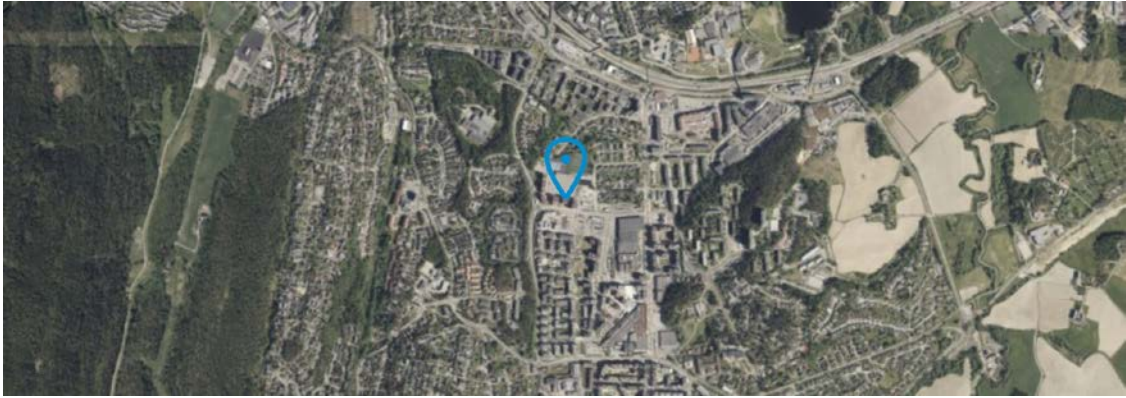



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>48%</b>	<b>54%</b>
<b>Separett</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Sjekk gyldighet på rapport



## BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Idrettsgata 14, H0303/ 4-304

1473 LØRENSKOG

3222/102/0/479/0/0

Rapportdato

09.11.2025

IDRETTSGATA 14, H0303/ 4-304 - 3222/102/0/479/0/0

### Befaring utført den av:



Byggmester/takstmann MNT,  
Bjørn Aarvik  
Takst-og BefaringsSenteret AS

Sigurd hoels  
vei 98  
0655 Oslo

+4790051191  
bjorn@takst-  
befaringscenteret.no



Medlem av  
**NITO**





## Om boligen

**Adresse:** Idrettsgata 14, H0303/ 4-304 , 1473, LØRENSKOG

**Matrikkel:** 3222/102/0/479/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2025

**Tomt:** 856.60 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Rolvsrud Idrettspark AS

**Rekvirent:** Oppdraget er bestilt av hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

IDRETTSGATA 14, H0303/ 4-304 - 3222/102/0/479/0/0



## 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 m<sup>2</sup> 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 begrensninger som rekkverk ol.

Idrettsgata 14, H0303/ 4-304			
<b>Primærrom</b> 108 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre, gang, bad, bad 2, Stue/kjøkken, soverom 1. soverom 2, soverom 3		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter gammel NS 3940:2012.

Idrettsgata 14, H0303/ 4-304			
<b>BRA-i</b> 108 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 5 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 15 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre, gang, bad, bad 2, Stue/kjøkken, soverom 1. soverom 2, soverom 3.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Marterrasse

<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>
<b>BRA</b> 113 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. Takhøyde i entre, 2,26 m. Takhøyde i stue 2,66 m. Areal på sportsbod er ikke oppmålt, da det ikke foreligger oversikt over hvor den ligger. Det legges til grunn at leiligheten skal ha en bod på min. 5 m<sup>2</sup> da leiligheten er over 50 m<sup>2</sup>.

IDRETTSGATA 14, H0303/4-304 - 3222/102/0/479/0/0

# 1

## Bilder

### Bilder



Utsikt fra marterrasse



Planskisse H-0303

IDRETTSGATA 14, H0303/4-304 - 3222/102/0/479/0/0



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

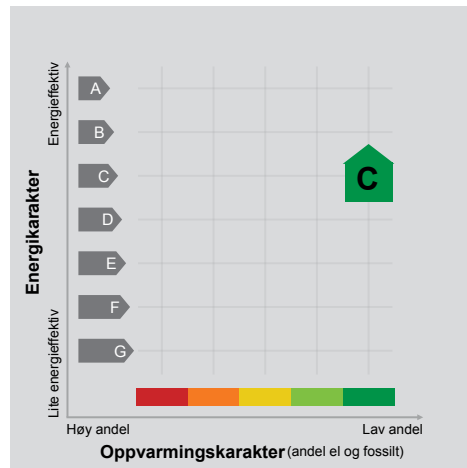
Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Rolvurd arena - Hus 4 - Idrettsgata 14
Antall registrerte enheter	33
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300984366
Merkenummer	Energiattest-2025-111366
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.

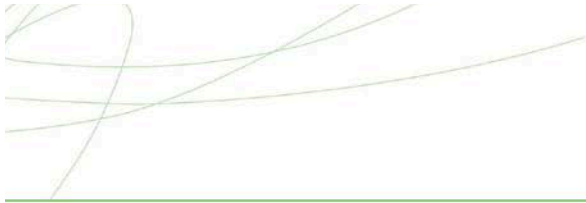
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

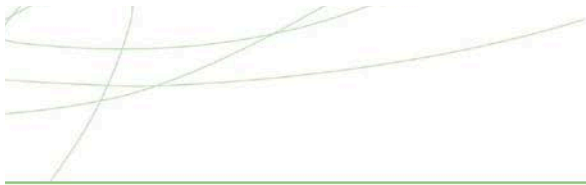
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2025  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 3156  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

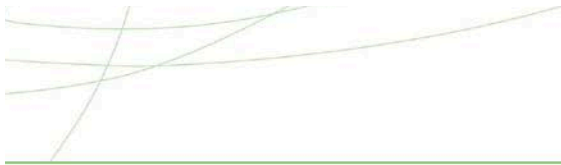
### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) (Piktogrammer og energimerkeordningen er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (33)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 14	300984366	H0301	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0302	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0303	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0401	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0402	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0403	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0404	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0405	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0501	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0502	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0503	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0504	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0505	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0601	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0602	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0603	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0604	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0605	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0701	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0702	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0703	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0704	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 14	300984366	H0705	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0801	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0802	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0803	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0804	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0805	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0901	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0902	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0903	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0904	0	0	
Idrettsgata 14	300984366	H0905	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningkategori	BOLIGBLOKKER
Bygningkategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	1 393 m <sup>2</sup>
Areal tak	648 m <sup>2</sup>
Areal gulv	511 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	623 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	3 156 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	3 156 m <sup>2</sup>

Oppvarmet luftvolum	8 523 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.02.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
--	------

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.4.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

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

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,5 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	92,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	311 110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	201 073 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	311 110 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	127 713 kWh/år
Olje	0 kWh/år

Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	183 397 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	311 110 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,4 %

EiendomsMegler 1 Østlandet  
avd. Lørenskog v/Milla Nicolaisen  
Bibliotekgata 30, 1473 LØRENSKOG  
E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6029260266

Vår ref.: 5228-1-04

Dato: 04.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Rolvstrud Arena Borettslag 4  
Organisasjonsnr: 934398572  
Andelseier: Rolvstrud Idrettspark AS  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 04  
Adresse: Idrettsgata 14, 1473 LØRENSKOG  
Andelsnummer: 4  
Gnr. 102  
Bnr. 480  
Borettsinnskudd: Kr. 2 920 000,00

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95195391.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Tidspunkt for IN-nedbetaling er ikke fastsatt pr 31.oktober. Andelseier må finne informasjon om IN-ordningen på Vibbo
- Sikringsordning: Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Rolvstrud Arena Garasjesameie s 2253 - Orgnr: 934424069. Tingsrettslige sameie. Omfatter anleggseiendommen gnr.102, bnr.470 i Lørenskog. Eierandel pr p-plass 13/6452. Det er administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer felleskostnader. For seksjonseiere i SAMEIE gjelder følgende: En P-plassandel eid av seksjonseier kan, med mindre den overdras sammen med boligseksjonen, kun overdras til annen seksjon i det samme eierseksjonssameiet, Styret i Garasjesameiet kan samtykke til annen overdragelse, se Garasjesameiet vedtekter. Eierandel til p-plass er realkoblet til boligseksjon.
- For andelseiere i BORETTSLAG gjelder følgende: Eierandel til p-plass er realkoblet til borettslagets eiendom. Andelseier som har p-plass har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett p-plass iht borettslagets vedtekter. P-plasser følger bolig ved salg, men kan omsettes internt i eget Borettslag. Styret i Garasjesameiet kan samtykke til annen overdragelse
- Individuell avregning av Fjernvarme, kommunalt vann og avløp. Avlesning av forbruk og avregning ved Techem. Fakturering av kostnad til forbruk for Fjernvarme og kommunalt vann og avløp gjøres av Sameiet Rolvstrud Arena Varmesentral
- Oppgitte felleskostnader er basert på budsjett for normalt driftsår, med bakgrunn i estimerte kostnader da dette er ett nybygg. Det tas forbehold om at styret kan endre budsjett og nivå på felleskostnader. Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester, som kan endre nivå på felleskostnader. Borettslaget har søkt sikringsordning hos NBBL, denne er p.t ikke etablert. Borettslaget vil tiltre IN-ordning, når Fellesgjeld og Sikringsordning er etablert. Tidspunkt IN-Innbetaling er p.t ikke fastsatt.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	15161289237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	102 948 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med september 2030	

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 25 462,50

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1516128923; IN lån 1 - Akonto renter	19 527,50	
Lån nr: 1516128923; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
TV/internett	450,00	
Felleskostnader	5 485,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	495,-
Fradragsberettigede kostnader:	81 264,-
Annen formue:	40 021,-
Gjeld:	4 380 000,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenummer:	15161289237
Restsaldo:	4 380 000,00
Kapitalkostnader:	17 785,91
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 380 000,00 pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: [kari.anne.lindland@obos.no](mailto:kari.anne.lindland@obos.no) eller telefon: 22 86 58 20.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

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

Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Zakaria Bouhadjar, e-post: [rolvsrud-arena-4@styrommet.no](mailto:rolvsrud-arena-4@styrommet.no)

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

**Vedtekter**  
for  
**Rolvsrud Arena Borettslag 4 - Org. nr. 934398572**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.09.2024**

**Revidert 01.09.2025**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Rolvsrud Arena Borettslag 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningsontor**

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

**1-3 Borettslagets eiendom**

Borettslagets eiendom utgjør gnr.102 bnr.480 i Lørenskog kommune  
Borettslaget 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.

**1-4 Forholdet til Rolvsrud Arena**

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

Sameiet har tinglyst bruksrett til 35 boder i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst over Garasjeeiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Kommunikasjon**

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

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Boret, organisering av garasjeanlegg, overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

#### **4-2 Garasjeeiendommen**

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

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

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

#### **Andelseiere som disponerer p-plass**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Utdrag fra Vedtektene for Rolvstrud Arena Garasjesameie:**

##### **§ 7**

##### **Rettslige disposisjoner**

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

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

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

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

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

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

## **§ 8**

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

*En P-plassandel gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeieendommen. 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 Garasjeieendommen. 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.*

*Garasjeieendommen bygges ut i flere faser. Ved ferdigstillelse av RA Sameie 1, vil ikke Garasjeieendommen være ferdig opparbeidet. Parkeringseiere med P-plassandel i RA Sameie 1 vil derfor tildeles midlertidige parkeringsplasser inntil Garasjeieendommen 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 Garasjeieendommen 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 garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i Garasjesameiet.*

*Garasjeieendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 3. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av P-plassandeler i Garasjeieendommen 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 Parkeringsseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.*

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

#### **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

#### **4-3 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.**

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

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

#### **4-4 Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet**

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

#### **4-5 Kostnader**

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til (ikke uttømmende):

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

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Rolvsrud Arena Garasjesameie

#### **4-7 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-8 Bygningsmessige arbeider**

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet

fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

vil Borettslaget, fakturere misligholdt beløp som del av felleskostnadene til andelseier.

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring**

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/- driftsforening/- velforening i «Rolvstrud Arena»**

Rolvstrud Arena Borettslag 4 har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer og evt. fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Rolvstrud Arena". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på borettslaget eiendom.

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

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, anleggseiendommer, og fjernvarmesentraler som blir etablert og Rolvstrud Arena Borettslag 4 er forpliktet til å etterleve disse.

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

#### **11-3 Varmesentral**

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

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

#### **11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

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

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

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

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

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

---

Vedlegg.

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

# Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

## § 1 Stiftelse

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

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

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

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

## § 2 Formål

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

## § 3 Adkomst

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

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

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

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

#### **§ 4 Beskrivelse av varmesentralen**

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

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

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

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

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

## § 5 Varmesentralsameiets oppgaver

Varmesentralsameiets oppgaver er:

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

## § 6 Rettslig råderett, sameiedel

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

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

Sameieandelene kan ikke omsettes.

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

## § 7 Kostnads- og inntektsfordeling

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

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

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

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

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

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

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

Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrente.

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

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

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

## **§ 8 Besluttende organer**

Varmesentralsameiets besluttende organer er:

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

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

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

Hver Sameier kan delta med to representanter i årsmøtet.

Beslutninger på årsmøter fattes ved alminnelig flertall.

Årsmøte skal behandle:

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

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

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

Årsmøtet velger møteleder for gjennomføring av årsmøtet.

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

### **§ 9 Styret**

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

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

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

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

#### **§ 10 Mislighold og eksklusjon**

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

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

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

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

#### **§ 11 Tvisteløsning**

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

#### **§ 12 Sameieloven**

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

Vedlegg:

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

**VEDTEKTER  
FOR  
Rolvstrud Arena Garasjesameie**  
Gnr. 102, bnr. 470 i Lørenskog kommune

Fastsatt 14. Oktober 2024

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Rolvsrud Arena Garasjesameie ("**Garasjesameiet**").

**§ 2  
Hva Garasjesameiet omfatter**

Garasjesameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 102, bnr. 470, i Lørenskog kommune ("**Garasjeeiendommen**"). Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvstrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter utbyggingsprosjektet Rolvsrud Arena. Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, varmesentral, tekniske rom og øvrige fellesfunksjoner for bebyggelsen på Rolvsrud Arena, som i tillegg til Garasjeeiendommen inneholder (i) boligbebyggelse, (ii) næringsbebyggelse og (iii) en utomhuseiendom som utgjør felles uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen.

Boligbebyggelsen 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**".

Gnr. 102 bnr. 399 og 466 blir i det følgende omtalt som ("**Utomhuseiendommen**"), og eies av eierne av Leilighetsbyggene i tingsrettslig sameie.

Garasjeeiendommen, Leilighetsbyggene, Næringseiendommene og Utomhuseiendommen har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer.

Garasjeeiendommen har tinglyst rett til å legge tekniske anlegg og føringer (inkludert for vann og avløp) gjennom Leilighetsbyggene, Utomhuseiendommen og Næringseiendommene, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledninger.

Garasjeeiendommen har tinglyst rett til bruk av nødvendig grunn/areal på Leilighetsbyggene, Næringseiendommene og Utomhuseiendommen for reparasjon og vedlikehold.

Garasjeeiendommen har tinglyst rett til bruk av felles sprinklerrom i gnr 102 bnr. 477 (RA Sameie 1), og rett til nødvendig adkomst. De ovenfor nevnte tinglyste rettighetene følger av rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1.

Garasjeeiendommen har 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 trasé/vei på gnr. 102 bnr. 3. Den tinglyste erklæringen er inntatt som vedlegg 2.

### § 3 Formål

Formålet med Garasjesameiet er å drifte og forvalte Garasjeeiendommen til beste for Sameierne og Bruksretthaverne.

### § 4 Sameierne

Garasjesameiet har følgende sameiere (hver for seg kalt "Sameier", samlet kalt "Sameierne"):

- Rolvsrud Arena Sameie 1, org.nr. [=tildeles senere] ("RA Sameie 1") på vegne av seksjonseierne i eierseksjonssameiet,
- Rolvsrud Arena Sameie 2, org.nr. [=tildeles senere] ("RA Sameie 2") på vegne av seksjonseiere i eierseksjonssameiet,
- Rolvsrud Arena Borettslag 3, org.nr. [=tildeles senere] ("RA Borettslag 3") på vegne av andelseierne i borettslaget,
- Rolvsrud Arena Borettslag 4, org.nr. [=tildeles senere] ("RA Borettslag 4") på vegne av andelseierne i borettslaget,
- Rolvsrud Arena Sameie 5, org.nr. [=tildeles senere] ("RA Sameie 5") på vegne av andelseierne i borettslaget/eierseksjonssameiet,
- Eiere av parkeringsplasser i Garasjeeiendommen ("Parkeringsseiere")

### §5 Eierbrøk og sameieandeler

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og deres rettigheter og plikter er nærmere regulert av disse vedtektene.

Garasjesameiet består av 6465 sameieandeler fordelt som følger:

Sameier	Ideell andel
RA Sameie 1(gnr. 102 bnr. 477)	963/6465
RA Sameie 2(gnr. 102 bnr. 478)	456/6465
RA Borettslag 3 (gnr. 102 bnr. 479)	547/6465
RA Borettslag 4 (gnr. 102 bnr. 480)	355/6465
RA Sameie 5 (gnr. 102 bnr. 481)	608/6465
Parkeringsseiere	3536/6452
<b>Sum</b>	<b>6465/6465</b>

Beregning av eierbrøk er basert på følgende prinsipper:

- Beregningene av eierbrøk for parkeringsplass for bil ("**P-plassandelene**") baseres på et prinsipp om at P-plassandelene skal likestilles og være innbyrdes like store.
- Beregning av eierbrøk for eierseksjonssameie eller borettslag er som utgangspunkt beregnet basert på antall bruksenheter pr. Leilighetsbygg ("**Boligandelene**").

Garasjesameiet opprettes og eierbrøkene beregnes på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen. Dersom endelig antall og type p-plasser i Garasjeeiendommen justeres underveis i utbyggingsprosessen, skal eierbrøken justeres forholdsmessig slik at overnevnte

prinsipper overholdes. Dersom det i denne forbindelse blir behov for justering av de tinglyste eierbrøkene plikter Sameierne å yte nødvendig medvirkning til dette, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold. Ved justering av eierbrøk skal vedtektene oppdateres med korrekte eierbrøker.

Redaksjonelle oppdateringer av vedtektene anses ikke som reelle vedtektsendringer og skal således gjøres av Garasjesameiets styre på eget initiativ uten foregående vedtak fra sameiermøtet.

## § 6

### Bruk av Garasjeeiendommen

Den enkelte Sameier eller Bruksrettshaver (jf. § 9) har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 3** følger en plantegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplasser. Seksjonseiere eier parkeringsplasser i Garasjeeiendommen direkte ved realkobling til den enkelte seksjon. Andelseiere i borettslag eier parkeringsplasser indirekte gjennom tildelt eksklusiv bruksrett fra borettslaget. Styret i Garasjesameiet skal føre oversikt over hvem som eier og disponerer den enkelte parkeringsplass.

40 av parkeringsplassene i Garasjeeiendommen skal være tilgjengelige for allmennheten ("**Besøksplassene**"). I tillegg består Garasjeeiendommen av 23 gjesteparkingsplasser ("**Gjestepllassene**"). Besøksplassene og Gjesteplassene er plassert i Garasjeeiendommen som angitt i henholdsvis lyseblå og lilla farge på tegning inntatt som vedlegg 3, og er ved etablering av Garasjesameiet eid av utbygger Rolvsrud Idrettspark AS. Eier av Besøksplassene og Gjesteplassene står fritt til å etablere betalingsløsninger for bruk av plassene, og kan overdra plassene til valgfri parkeringsvirksomhet. Besøksplassene kan alternativt overdras til Lørenskog kommune.

Eier av Besøksplassene og Gjesteplassene har rett til å installere system for ANPR-teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kamera for å starte og stoppe parkering, samt avgiftsbelegge de parkeringsplasser dette gjelder med etablert betalingsløsning. Slikt utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drift, vedlikehold og administrasjon av ANPR-teknologien skal ivaretas av eieren av de aktuelle plassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser (utover det som følger av § 8 om HC-plasser) uten at de berørte Sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen omfatter 289 stk. boder, hvorav

- 95 boder disponeres av RA Sameie 1,
- 45 boder disponeres av RA Sameie 2,
- 54 boder disponeres av RA Borettslag 3,
- 35 boder disponeres av RA Borettslag 4 og
- 60 boder disponeres av RA Sameie 5

Det enkelte Leilighetsbygg har tinglyst bruksrett til boder som nevnt over. Styret/forretningsfører i hvert av eierseksjonssameiene/borettslagene skal føre oversikt over hvilke seksjoner/andelseiere som har bruksrett til de enkelte bodene i Garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet, eierseksjonssameiene eller borettslagene som

berører fordelingen av boder uten at de berørte Sameierne og brukerne av bod har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i Garasjeeiendommen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på Garasjesameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 15.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Garasjesameiets vedtekter og ordensregler.

Leilighetsbyggene, Næringseiendommene og Utomhuseiendommen har tinglyst rett til adkomst over Garasjeeiendommen, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1. Sameiere i Garasjeeiendommen har kun rett til adkomst fra Garasjeeiendommen til egen eiendom.

Leilighetsbyggene, Næringseiendommene og Utomhuseiendommen har tinglyst rett til å legge tekniske anlegg og føringer (inkludert for vann og avløp) gjennom Garasjeeiendommen, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjoner av ledninger mv, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1

Leilighetsbyggene, Næringseiendommene og Utomhuseiendommen har tinglyst rett til bruk av nødvendig grunn/areal på Garasjeeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygninger, bygningsmasse, føringer og anlegg, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1

Leilighetsbyggene har tinglyst bruksrett til å disponere totalt 232 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst for å benytte denne retten, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1.

Leilighetsbyggene har tinglyst rett til å disponere totalt 578 sykkelplasser i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst for å benytte retten, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1.

Næringseiendommene har tinglyst bruksrett til å disponere 20 sykkelplasser i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst for å benytte retten, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1.

Leilighetsbyggene har tinglyst bruksrett til boder i Garasjeeiendommen i henhold til angivelsen inntatt i § 6, samt rett til adkomst for å benytte retten, jf. rettighetserklæringen inntatt som vedlegg 1.

40 av parkeringsplassene i Garasjeeiendommen skal være tilgjengelige for allmennheten. Tinglyst erklæring er inntatt som vedlegg 4 til disse vedtektene.

Elvia AS, org.nr. 980 489 698, har tinglyst rett til bruk av traforom i Garasjeeiendommen, angitt i vedlegg 3. Den tinglyste erklæringen er inntatt som vedlegg 5 til vedtektene. Elvia har selv ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet. Elvia har rett til adkomst over Garasjeeiendommen for bruk av Traforom og til nødvendig drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger.

Utomhuseiendommen, Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene er ifølge tinglyst *Erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur* eier og ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur langs fv. 1521. Erklæringen er inntatt som vedlegg 6 til vedtektene. Ansvarer gjelder oppføring, vedlikehold og utbedring av eventuelle skader. Utomhuseiendommen, Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene har videre plikt til å fjerne støyskjermen og støttemuren på kort varsel når Lørenskog kommune har behov for tilkomst til kommunale vann- og avløpsledninger i Nordveien, samt plikt til oppsetting/reetablering av støyskjermen og støttemuren.

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral disponerer rom i Garasjeeiendommen og har ansvar for drift og vedlikehold av dette rommet, jf. § 18. Tinglyst erklæring er inntatt som vedlegg 7 til disse vedtektene.

## **§ 7**

### **Rettslige disposisjoner**

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

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

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

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

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

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

## **§ 8**

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

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

Garasjeeiendommen bygges ut i flere faser. Ved ferdigstillelse av RA Sameie 1, vil ikke Garasjeeiendommen være ferdig opparbeidet. Parkeringsseiere 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 garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i Garasjesameiet.

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

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

#### **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

### **§ 9**

#### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver Sameier har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Eier av bruksrett til parkeringsplass ("**Bruksrettshaver**") i Garasjeeiendommen har møte- og talerett på sameiermøtet, men har ikke forslags- eller stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Sameierne og Bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Sameiermøtet skal avholdes digitalt med mindre styret beslutter noe annet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle Sameiere og Bruksrettshavere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 10**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## **§ 11**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver Sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 5. Det er kun eierseksjonssameiene og borettslagene som har stemmerett ved beslutninger angående tekniske rom og anlegg i Garasjeeiendommen. Ved avstemming i slike saker regnes flertallet etter innbyrdes eierbrøk. Eierbrøk for parkeringsplasser tilhørende borettslag skal ikke regnes med.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene (utover redaksjonelle endringer, jf. § 5),
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere, Bruksrettshavere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 12 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 5-7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav én representant for hvert av Leilighetsbyggene og eventuelt 1-2 representanter for Parkeringseierne. Hvert av Leilighetsbyggene skal utpeke sin representant til styret.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal engasjere forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 13 Styrets adgang til å forplikte Garasjesameiet**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere Sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan også gjøre gjeldende krav Sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **§14 Kommunikasjon mellom styret og Sameierne**

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

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

### **§ 15 Ordensregler**

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Garasjesameiets formål.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer har Garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den Sameier eller Bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller Bruksrettshaver er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som Sameieren eller Bruksrettshaver har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

### **§ 16 Vedlikehold**

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte Sameier eller Bruksrettshaver, med mindre noe annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter.

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et vedlikeholdsfond som skal dekke kostnader til fremtidig vedlikehold av Garasjeeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder Garasjeeiendommen.

Garasjesameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen, men likevel slik at tekniske rom, inngangsdører fra Garasjeeiendommen til Leilighetsbygg, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener Leilighetsbyggene eller Næringseiendommene i Rolvsrud Arena har de respektive eierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går midt i betongdekket slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av overliggende bebyggelse.

### **§ 17 Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader**

(1) Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en P-plassandel eller Boligandel, skal fordeles mellom Sameierne etter eierbrøken i § 5.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17
- b. Kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen

- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon av Garasjeeiendommen
- d. Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, som sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. Renhold av fellesarealer
- f. Kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Bodarealer
- h. Sykkelparkering og tilhørende funksjoner

Kostnader som i all hovedsak gjelder P-plassandel eller Boligandel, skal dekkes av vedkommende Sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de Sameiere som har P-plassandel (iht. sameiebrøk dem imellom).

Sameiere som har P-plassandel skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

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

Plikt til kostnadsdekning iht. denne § 17 begynner å løpe straks P-plassandel er overlevert til Parkeringseier. Lørenskog kommune skal også bære sin andel av ovennevnte kostnader i henhold til tinglyst erklæring.

### **§18 Varmesentralen**

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral disponerer rom i Garasjeeiendommen for felles varmesentral som vist i vedlegg 3 og har ansvar for drift og vedlikehold av dette rommet. Retten til adkomst og bruk er sikret ved tinglyst erklæring, inntatt som vedlegg 7 Garasjesameiet skal administrere drift, vedlikehold og kostnadsfordeling innad i Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral. Vedtektene til Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral er inntatt som vedlegg 8.

### **§ 19 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte Sameier og Bruksrettshaver skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

### **§ 20 Ansvar utad**

Den enkelte Sameier hefter ikke utad for en annen Sameiers andel av Garasjesameiets forpliktelser. Dersom en Sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## **§ 21**

### **Forsikring**

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 22**

### **Revisor og regnskapsførsel**

Garasjesameiet kan engasjere revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 23**

### **Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Garasjeeiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme som sameiermøtet har gitt.

## **§ 24**

### **Mislighold og tvangssalg**

Hvis en Sameier eller Bruksrettshaver til tross for skriftlig advarsel fra styret vesentlig misligholder sine plikter eller vesentlig misbruker sin råderett, kan styret pålegge vedkommende å selge sameieandelen/bruksretten. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller Sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Garasjeeiendommen, eller Sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige Sameiere/Bruksrettshavere. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen/bruksretten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn fire uker fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen/bruksretten kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

Den enkelte Sameier er erstatningsansvarlig for den skade/ det økonomisk tap som påføres Garasjeeiendommen og/eller øvrige Sameiere/Bruksrettshavere ved mislighold som angitt i denne § 27.

## **§ 25**

### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter eller ikke regulerer forholdet.

## **§ 26**

### **Overgangsbestemmelser – generelt**

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging som utbygger Rolvsrud Idrettspark AS forestår. På etableringstidspunktet for Garasjesameiet er Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget.

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer utbyggers arbeid for å ferdigstille Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse, samt overdragelse av andeler i Garasjeeiendommen til nye Sameiere etter hvert som disse etableres, jf. §§ 22 og 23.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 26 bortfaller når utbyggingen av Rolvsrud Arena er ferdigstilt.

### **§ 27**

#### **Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet**

Frem til siste byggetrinn under reguleringsplan 0230\_041 Rolvsrud Idrettspark, felt BKB2 og BKB1 er overlevert, vil deler av Garasjeeiendommen være avstengt og sperret for bruk fra Sameierne.

Inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk, skal utbygger eller den utbygger utpeker ha vederlagsfri rett til å benytte Garasjesameiets eiendom for nødvendige arbeider for ferdigstillelse av Garasjeeiendommen, og om nødvendig forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på overliggende byggefelt. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Når siste trinn er overlevert til Garasjesameiet vil utbygger gjennomføre en rengjøring av hele Garasjeeiendommen.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 27 bortfaller når hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk.

### **§ 28**

#### **Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader**

På tidspunkt for etablering av Garasjesameiet vil ikke alle eierandeler være tilordnet og overdratt fremtidige Sameiere.

For eierandeler som ved etableringen ikke er overdratt til andre, råder utbygger som eier og hjemmelshaver. Dette omfatter ideelle andeler tilhørende fremtidige boligsameier/borettslag og P-plassandeler som ennå ikke er overdratt til sluttbrukere eller borettslag.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer, organisering av Garasjeeiendommen eller overdragelser fra utbygger til nye Sameiere mv. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre. Vedtektsendringer som nevnt kan gjennomføres av styret uten vedtak på sameiermøtet.

Utbygger skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige Sameiere, frem til samtlige eierandeler er overskjøttet til Sameierne. Utbygger skal ikke motta styrehonorar. Eventuelt styrehonorar som tilfaller Utbygger, skal ikke tilfalle øvrige styremedlemmer. Utbygger vil forholde seg nøytral i spørsmål som vedrører daglig drift av allerede overtatte arealer så lenge det er kostnadsnøytralt for utbygger.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal utbygger dekke felleskostnader for sine sameieandeler knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert Garasjesameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk

skal dekkes av Utbygger som en særkostnad. Utbygger har rett til å få tilbakebetalt eventuelt for høyt betalt a konto beløp etter at årlig avregning av felleskostnader er foretatt.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 28 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i utbyggers eie inntil plassene er solgt.

Vedlegg:

1. Tinglyst rettighetserklæring
2. Tinglyst erklæring ang. rettigheter over gnr. 102 bnr. 3
3. Plantegning som viser Garasjeeiendommen, nummererte parkeringsplasser mv
4. Tinglyst erklæring vedr. tilgjengelighet for allmennheten
5. Tinglyst erklæring i favør av Elvia vedrørende traforom
6. Tinglyst erklæring vedrørende støyskjerm mv.
7. Tinglyst erklæring vedrørende varmesentral
8. Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.





## 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 oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Bindende bud på eiendommen

Idrettsgata 14, 1473 LØRENSKOG

Gnr 102, bnr 480, , andelsnr. 4 i Rolvsrud Arena Borettslag 4 med orgnr.: 934398572 i Lørenskog kommune.

Oppdragsnr. 6029260266

Bud stort kr: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.





Oppdragsnummer 6029260266  
Sist oppdatert 08.05.2026

EiendomsMegler  1

Milla Nicolaisen  
eiendomsmegler

Telefon: 977 45 734  
E-post: [milla.nicolaisen@em1ostlandet.no](mailto:milla.nicolaisen@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)