

Velkommen til

Idrettsgata 18, 1473 Lørenskog

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Idrettsgata 18,
1473 Lørenskog

Lys og romslig 4-roms andelsleilighet | IN-ordning | Balkong på 12 m² | To flislagte bad | Adkomst med heis

Velkommen til Idrettsgata 18! Romslig 4-roms andelsleilighet fra 2025 i femte etasje med heisadkomst.

Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til Triaden Lørenskog Storsenter og Rolvsrud stadion. Planløsningen byr på åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisebord og sittegruppe, tre soverom og entré. Innvendig er det parkett på gulv, slette malte flater og takhøyde på opptil 2,66 meter. Oppvarming skjer med vannbåren gulvvarme, og det er balansert ventilasjon.

Høydepunkter:
- Balkong på 12 m² med adkomst fra stuen
- To flislagte bad med downlights og nedsenket dusjsone
- HTH-kjøkken med slette fronter og integrerte hvitevarer
- Disponibel lagringsbod på 5 m² i kjelleren
- Frittstående borettslag uten forkjøpsrett og med IN-ordning

Velkommen til visning!



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!



Adrian Ringsbu
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 476 72 701
E-post: adrian.ringsbu@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld	kr	3 420 000
Pris ink fellesgjeld	kr	5 910 000
Omkostninger	kr	9 690
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 919 690
Felleskostnader pr. mnd.	kr	19 429

BRA Total/BRA-i	86/81 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2025
Etasje	5
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG

Registerbetegnelse
Gnr. 102, bnr. 479, ideell andel 1/1
, andelsnr. 26 i Rolvsrud Arena Borettslag 3 med orgnr.: 834397072 i Lørenskog kommune.

Etasje
5

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 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rolvsrud i Lørenskog, i et nyere boligområde like ved Rolvsrud stadion. Her bor du med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen, med moderne Skårersletta like ved som byr på et hyggelig gateliv med butikker, serveringssteder og grønne oppholdsarealer.

Servicetilbudet i nærområdet er særdeles godt utbygd. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Rema 1000 og søndagsåpen Joker i gangavstand. I tillegg ligger Triaden Lørenskog Storsenter en kort gåtur unna, med et rikt utvalg av forretninger, apotek, spisesteder og helsetjenester. For barnefamilier er det et godt lokalt tilbud med blant annet Emaljeverket barnehage og Solheim skole i nærområdet.

Fritids- og aktivitetstilbudet er mangfoldig og lett tilgjengelig. Rolvsrud stadion, idrettsbaner og treningssentre ligger like utenfor døren. Kulturhuset Lørenskog hus med kino, bibliotek og scener ligger en kort spasertur unna. For turer i skog og mark gir området enkel adkomst mot Losby og Østmarka med turstier og oppkjørte skiløyper, samt badeplasser ved Langvannet om sommeren.

Kollektivtilbudet er meget godt tilrettelagt. Bussholdeplassen Rolvsrud i Skårersletta ligger en kort gåtur unna boligen, med hyppige bussforbindelser mot Lillestrøm og Oslo. Det er i tillegg en kort kjøretur til togforbindelse på Lørenskog stasjon og T-bane på Ellingsrudåsen, mens bilturen inn til Oslo sentrum tar rundt tjue minutter.

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: 81 m²
BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod
5. etasje
BRA-i: 81 m² Entré, to bad, tre soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
5. etasje
12 m² Balkong

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
Leilighetens interne bruksareal ble målt opp til 81 m2 og er ført inn under BRA-i.

Det fremvises lagringsbod ved kjellerplan som disponeres av boenheten. Denne boden ble målt opp til til 5 m2 og er ført inn under eksternt bruksareal BRA-e. Boden er merket nummer 170.

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 godkjennelse, 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 tilstandsrapport, datert 08.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, oppført i 2025. Lavblokk oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig tekket med teglstein, fasadeplater, panel og blekk. Bærende konstruksjoner i betong og mur, samt støpte etasjeskillere. Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tak:
Flatt utvendig tak, ikke besiktiget.

Vinduer:
Vinduene har innvendige trekarmer og er utvendig tekket med blekk. Produksjonsår: 2023.

Dører:
Ytterdør: EI - 30 / R 40 dB, brann- og lydklassifisert dør. Balkongdør med 3-lags glass, innvendige trekarmer og utvendig tekket med blekk (produksjonsår 2023). Innvendige dører er profilerte, lyslakkerte lettdører.

Trapper/adkomst:
Adkomst til leiligheten via felles trapperom. Personheis.

Balkong/terrasse:
Via stue er det balkong på 12 m².

VVS-installasjoner:
De innvendige vannrørene består av plast/PVC (rør-i-rør-system). To fordelerskap er plassert i vegg ved entré med stengekraner. Fordelerskapene er tilknyttet bad, kjøkken og vannbåren gulvvarme. Kjøkken er lekkasjesikret med stengeventil i fordelerskapet. Innvendige avløpsrør er tilfredsstillende sammensatt. Sluk bestående av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonssystem av merke Ensy. Det er avtrekksluker ved bad og kjøkken. Tilluftsluker er plassert ved soverom og kjøkken/stue. Kjøkkenets avtrekksluke er tilknyttet det balanserte ventilasjonssystemet i boligblokken. Badets avtrekksluke er tilknyttet det balanserte ventilasjonssystemet i leiligheten, og tilluft inn til badet er via spalte i døren.

Tekniske detaljer:
Leiligheten er brannsikret med sprinkleranlegg i tak (felles anlegg gjennom boligblokken). Vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. I sikringsskapet er det kursfortegnelse fra Elektrokontakten AS. Øvrig dokumentasjon kan lastes ned via QR-kode. Det elektriske anlegget er koblet opp under byggeår og blokken sto ferdigstilt i 2025.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det ble ikke foretatt hulltaking da eier ikke ønsket dette. For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker. Eier ønsket ikke hulltaking da badet er innenfor garanti. På generelt grunnlag kan det anbefales hulltaking før eventuell garanti utløper.

- Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det ble ikke foretatt hulltaking da eier ikke ønsket dette. For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker. Eier ønsket ikke hulltaking da badet er innenfor garanti. På generelt grunnlag kan det anbefales hulltaking før eventuell garanti utløper.

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

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering er organisert i Rolvsrud Arena Garasjesameie (gnr. 102, bnr. 470). Enkelte andelseiere disponerer parkeringsplass med vedtektsfestet eksklusiv bruksrett, tilknyttet en ideell eierandel i garasjesameiet. For andelseiere med parkeringsplass følger plassen boligen ved salg. Felleskostnader for parkeringsplass fordeles med likt beløp per plass og innbetales til garasjesameiet. Det er etablert infrastruktur for elbillading, og ladekostnader betales av den enkelte bruker.

Det medfølger ingen parkering med denne boligen. Garasjeplass må kjøpes av utbygger. Dette koster ca. kr 375.000,- til kr 400.000,-. I tillegg kommer det felleskostnader på kr 225,-/mnd.

Standard

Moderne andelsleilighet beliggende i 5. etasje med heisadkomst, i et boligbygg oppført i 2025. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, to flislagte bad og direkte utgang til balkong. Standarden er gjennomgående moderne med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og sprinkleranlegg.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med parkett på gulv og malte, slette veggflater. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaringsmøbler, og leder naturlig videre inn til

leilighetens øvrige rom.

Stue:
Stuen preges av store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og har en åpen forbindelse mot kjøkkenet. Her er det god plass til en større sofagruppe, sofabord og mediemøbler. Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en stilren HTH-innredning bestående av underskap, skuffer og overskap med slette, lyse fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Avtrekksluken er tilknyttet boligblokkens balanserte ventilasjonssystem, og rommet har god plass til et spisebord i overgangen mot stuen.

Balkong:
Balkongen har adkomst fra stuen og er oppført med dekke i treverk og rekkverk i glass og metall. Her er det god plass til sittegruppe og utemøbler.

Bad:
Badet er flislagt med nedsenket himling med downlights og nedsenket gulvflate i dusjsone. Innredningen består av baderomsinnredning med veggmonterte skuffer i slette, mørke fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og veggmontert speil med belysning. Rommet er utstyrt med dusjvegger i glass, veggmontert dusjstativ med to-greps blandebatteri, toalett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin og vannbåren gulvvarme.

Bad 2:
Bad 2 er likeledes flislagt med nedsenket himling med downlights og nedsenket gulvflate i dusjsone. Rommet har baderomsinnredning montert under byggeår og avtrekksluke tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

Soverom:
Hovedsoverommet har en innbydende utforming med parkett på gulv, malte flater og god plass til dobbeltseng og nattbord.

Soverom 2:
Soverom 2 har parkett på gulv, malte flater og vindusflate med godt lysinnslipp, samt god plass til seng og garderobeløsning.

Soverom 3:
Soverom 3 er innredet med parkett og malte flater, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad og bad 2.
Vegger: Malte slette flater i gips og betong. Fliser på bad og bad 2.
Himling: Malte betongflater og nedsenkede flater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en lagringsbod på 5 m² i kjellerplan, merket med nummer 170.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG), se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på oppsetting av 4 taklamper. Dette betyr at

arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken, tre soverom og to bad.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12 m².

Leiligheten disponerer en lagringsbod på 5 m² i kjeller (merket nummer 170).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2025

Moderniseringer og påkostninger
Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 853 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt. Fellesarealene er pent opparbeidet med beplantning, lekeplass, sittebenker samt asfalterte og gruslagte gangveier og internveier. Tomten fremstår som relativt planert. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Borettslaget har i tillegg en ideell andel i gnr. 102 bnr. 399 og 466 (Utomhuseiendommen), som utgjør felles uteoppholdsarealer for bebyggelsen og eies i tingsrettslig sameie (Utomhussameiet) med tinglyst bruks- og oppholdsrett. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold og bære sin forholdsmessige andel av fellesutgiftene.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 3 420 000,-
Omkostninger	Kr 9 690,-

Totalpris inkl. omk. Kr 5 919 690,-

Kjøpsomkostninger
2 490 000,00 (Prisantydning)
3 420 000,00 (Andel av fellesgjeld)
---
5 910 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

9 690,00 (Omkostninger totalt)

5 919 690,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 19 429,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kabel-tv, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold og felles strøm.

Månedlige felleskostnader fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 4 085,-
Kabel-tv: kr 239,-
Lån nr. 15160421514 (IN lån 1 - Akonto renter): kr 15 105,-
Lån nr. 15160421514 (IN lån 1 - Akonto avdrag): kr 0,-

Fjernvarme (oppvarming og varmtvann) samt kommunalt vann og avløp inngår ikke i felleskostnadene. Dette måles via individuelle målere (Techem) og faktureres etterskuddsvis eller a-konto fra Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral.

Felleslånet har avdragsfrihet frem til april 2030 med første ordinære avdrag 30.05.2030. For denne leiligheten er det estimert en økning i månedlige felleskostnader på ca. kr 3 600,- fra 01.05.2030, forutsatt uendret rente og lånebetingelser.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 3 420 000
Andel fellesgjeld pr. dato: 06.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 15160421514
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 06.10.2026: kr 154 530 000,-
Andel av saldo: kr 3 420 000,-
Innfrielsesdato: 30.03.2060
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,30 %
Avdragsfri periode: Til og med april 2030 (første ordinære avdrag 30.05.2030)

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger i året, henholdsvis 20.04. og 20.10.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslaget kan si opp forsikringen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue
Kr 47 525 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1,7 promille (1 promille første år det blir innført) av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 567 184 for år 2025
Formuesverdi sekundær: Kr 6 268 735 for år 2025
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Eiendommen er tilknyttet Utomhussameiet, et tingsrettslig sameie for gnr. 102 bnr. 399 og 466 («Uteeiendommen»), der leilighetsbyggene har tinglyst rett til bruk og opphold. Rolvsrud Arena Borettslag har pliktig deltakelse og eierskap i sameiet, og er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold samt dekke sin forholdsmessige andel av fellesutgiftene i henhold til sameiets vedtekter. Borettslaget har videre rett og plikt til å delta i eventuelle drifts-velforeninger, anleggseiendommer og fjernvarmesentraler som opprettes i utbyggingsprosjektet Rolvsrud Arena, med tilhørende forpliktelse til å svare for sin andel av utgiftene.

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

Polisenummer
94538042

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 27.02.2025 for del av garasjeanlegg i felt BKB1 og hus 2 og 3. Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- Hus 4 og 5 og resterende del av garasjeanlegg
- Resterende del av uteareal
- Næringsarealer
- Gatetunet
- Tribuneanlegg
- Ny 9-erbane
- Torget
- Tidligere godkjent midlertidig adkomstvei nord for felt BKB2 forbi tribunen må stenges og fjernes
- Det må søkes om ferdigattest når arbeidene er utført innen 30.10.2025.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Dispensasjon fra regulert byggegrense, formål, nedkjørsel og § 7 fjerde ledd etablering av to etasjer i sokkeletasjen, datert 26.11.2021
- Rammetillatelse for ny boligblokk, datert 30.11.2021
- Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider og fundamenter, datert 07.10.2022
- Igangsettingstillatelse del 2 for resterende arbeider knyttet til grunnarbeid og fundamentering, datert 03.11.2022
- Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg, datert 27.02.2023
- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket, datert 10.01.2024
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen § 16, datert 17.02.2025

- Endringstillatelse for garasjeanlegget, datert 24.02.2025

Det foreligger byggetegninger datert 09.07.2021, sist revidert 11.08.2021.

Det er p.d.d ikke utstedt ferdigattest da hele prosjektet ikke er ferdigstilt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.02.2025.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/tjenesteyting. Eiendommen omfattes av detaljregulering Rolvsrud idrettspark (plan-ID 2019001), ikrafttrådt 19.06.2019. Et delareal på 853 m² er regulert til bolig/tjenesteyting (felt f_BKB1), og et delareal på 4 m² er regulert til gatetun (felt o_SGT).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (plan-ID 2024004), ikrafttrådt 10.06.2026. I kommuneplanen er 853 m² avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser, nåværende (KBA9), og 4 m² er avsatt til idrettsanlegg, nåværende (IDR). Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Dersom bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av kommuneplanens arealdel.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 102, bnr. 399 m.fl.):

2023/721196 05.07.2023 ERKLÆRING/AVTALE
Avtale mellom Elvia AS og Rolvsrud Idrettspark AS vedrørende bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i 1. etasje (nettstasjon nr. L0492, Skårersletta 43) på gnr. 102 bnr. 399. Elvia AS er gitt en stedsevarig rett til bruk av rom for nettstasjon samt tilhørende kabelanlegg over eiendommen, med rett til uhindret adkomst hele døgnet. Det gjelder byggeforbud og forbud mot tiltak eller beplantning som hindrer adkomst eller svekker ventilasjonen. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Elvia AS.

2023/1064712 29.09.2023 ERKLÆRING/AVTALE
Erklæring vedrørende rett til utomhusarealer avgitt av Rolvsrud Idrettspark AS for gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 samt senere fradelte parseller. Eierne gir hverandre gjensidig rett til

bruk av utomhusarealene på eiendommene. Bruken må være i samsvar med offentligrettslige bestemmelser og tillatelser, og drift og vedlikehold av utomhusarealene skal fordeles mellom de til enhver tid værende eiere.

2023/1064715 29.09.2023 ERKLÆRING/AVTALE
Erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien, avgitt for gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 samt senere fradelte parseller. Eierne er fullt ut ansvarlige for oppføring, drift og vedlikehold av støyskjermen og støttemuren, herunder utbedring av eventuelle skader som følge av drift og vedlikehold av fylkesveien. Eierne plikter videre å demontere og fjerne støyskjermen og støttemuren for egen regning på kort varsel dersom Lørenskog kommune har behov for tilkomst til kommunale vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune og Viken fylkeskommune.

2024/1949125 13.09.2024 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetserklæring tinglyst på leilighetsbyggene (gnr. 102 bnr. 477–481), sokkelen (gnr. 102 bnr. 470), næringseiendommene (gnr. 102 bnr. 471–476) og utomhusarealene (gnr. 102 bnr. 399 og 466). Erklæringen etablerer gjensidige rettigheter til adkomst over hverandres eiendommer, felles bruk av uteoppholdsarealer, samt gjensidig rett til fremføring og vedlikehold av vann- og avløpsledninger og tekniske installasjoner (herunder avfallssug). Videre reguleres bruksrett til boder, felles parkeringsplasser og sykkelparkering i sokkelen, samt rett til felles sprinkelrom i Hus 1. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune.

2024/2059613 07.10.2024 ERKLÆRING/AVTALE
Erklæring om bruksrett til varmesentral og sprinkelrom. Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral gis en vederlagsfri, evigvarende og eksklusiv bruksrett til rom for varmesentral med tilhørende føringer i anleggseiendommen gnr. 102 bnr. 470 («Garasjeeiendommen»), samt til rom for hovedinntak for vann/sprinkelrom i gnr. 102 bnr. 477. Sameiet har ansvar for vedlikehold og utskiftninger av rommene og installasjonene. Eierne av bolig- og næringseiendommene gir sameiet nødvendig, vederlagsfri og evigvarende adkomstrett til sine eiendommer for alle forhold som berører drift og vedlikehold av anleggene.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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
Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene med kr 239,- per måned.

Borettslag

Rolvsrud Arena Borettslag 3

Om borettslaget

Rolvsrud Arena Borettslag 3 (org.nr. 834 397 072) er et samvirkeforetak stiftet 12.09.2024, beliggende på gnr. 102 bnr. 479 i Lørenskog kommune med forretningskontor i Oslo. Borettslaget består av 54 andeler og inngår som Hus 3 i utbyggingsprosjektet Rolvsrud Arena, som omfatter boligbebyggelse (Leilighetsbyggene Hus 1–5), næringsbebyggelse, felles garasjeeiendom og felles utomhuseiendom. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hovedpunkter fra generalforsamling og årsmøte i 2026:
- Ordinært årsmøte (29. april – 2. mai 2026): Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital. Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000,-. Det ble gjennomført ordinært valg av styreleder og styremedlemmer.
- Ekstraordinært årsmøte (4. – 7. februar 2026): Det ble vedtatt å etablere kameraovervåking i fellesområdene for Rolvsrud Arena Hus 1–5 for å forebygge forsøpling og hærverk samt øke sikkerheten. Det ble samtidig vedtatt et vedtektstillegg (nytt punkt 11-4) om kameraovervåking.

Vedlikehold og prosjekter:
- Etablering av kameraovervåking i fellesområdene for Hus 1–5 er vedtatt i 2026. Kostnadene inngår i driftsbudsjettet og fordeles mellom byggene etter gjeldende fordelingsnøkkel.
- Ettårsbefaring for bygget ble gjennomført i 2025 med relativt få anmerkninger. Påpekte forhold, herunder enkelte sprekker over dører i 5 av 7 etasjer, er meldt inn for videre oppfølging.

Fasiliteter og fellesfunksjoner:
- Samtlige andeler disponerer én bod hver i fellesanlegget i garasjeeiendommen (totalt 54 boder). Bodene kan kun omsettes sammen med tilhørende andel.
- Beboerne har tilgang til felles sykkelparkering med totalt 578 sykkelplasser i garasjeanlegget.
- Borettslaget har inngått serviceavtaler for vask og vaktmestertjenester (Bygårdsservice), heis (KONE), rør og sprinkleranlegg, brannvarsling og nødlys (Elektrokontakten), ventilasjon og filterbytte (Gupex) samt digital mobilnøkkel (OBOS) for dører og garasjeport.

Bruks- og bygningsmessige begrensninger:
- Boligen kan kun benyttes til boligformål med mindre styret samtykker til annet.
- Andelseiere kan ikke sette opp gjerder eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Plattinger og eventuell beplantning skal følge fastsatt utomhusplan.
- Forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet kreves for installasjoner som berører fellesarealer, fellesanlegg eller private utomhusarealer, herunder oppsetting av antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, skillevegger, innglassing, fast belegg på balkong/terrasse og fastmontert belysning.

Eierforhold:
- Hovedregelen er at kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- Juridiske personer kan til sammen eie inntil ti prosent av boligene i laget (og inntil 20 % etter borettslagslovens § 4-3). Utbygger kan eie andeler iht. borettslagslovens § 2-12, og kreditor kan eie andeler i opptil to år for å berge pantesikrede krav.

Styret har i perioden 2025/2026 fulgt opp en sak vedrørende adkomst, heisbruk og sikkerhet i Hus 3, herunder heisbruk via publikumsinnganger i U1 og P1, kostnadsfordeling for enkelte arealer og tekniske anlegg, samt sikkerhet i bodarealer. Borettslaget har innhentet juridisk bistand og meldt saken inn gjennom forsikringsordningen.

Organisasjonsnummer
834397072

Andelsnummer
26

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjenning sendes til styret etter avtaleinngåelse. Dersom styret nekter godkjenning av erververen, må skriftlig melding om dette være kommet frem senest 20 dager etter at søknaden ble mottatt, ellers regnes godkjenning som gitt.

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

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

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.

Nøkkeltall fra årsregnskap 2025 (periode 12.09.2024–31.12.2025):
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 8 537 692,- (inkludert innbetalt andel fellesgjeld via IN-ordning på kr 7 501 000,-), overført til egenkapital
- Disponible midler / arbeidskapital pr. 31.12.2025: kr 1 314 500,-
- Sum egenkapital pr. 31.12.2025: kr 8 815 500,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 275 000,- (driftsinntekter kr 2 240 000,- og driftskostnader kr 1 965 000,-)

Borettslagets felleslån har avdragsfrihet til og med april 2030, og første ordinære avdrag forfaller 30.05.2030. Felleskostnadene vil øke når avdragsbetalingen starter for andeler som ikke har nedbetalt fellesgjelden. Borettslaget kan starte innkreving 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden utløper for å sikre midler til forfall.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren gulvvarme på bad.

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

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Kent Borgen
post@borgentakst.no
988 99 963

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.10.2026

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.

Følgende medfølger ikke: Frittstående fryser, og vaskemaskin.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Satte opp 4 taklamper.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier
Andelseier
Ali Aamer Zayiadi

Fatma Haidar Yousif

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.

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 avvikling 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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 08.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 22.04.2025
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

Diverse
Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å

gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

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 meglet 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
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 40 000
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 12 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 375
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 103 737, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.
Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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 og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- 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 bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Mads Karlsen v/Shuttr Eiendomsfoto
- Stylist [navn på stylist eller stylingfirma]

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
Adrian Ringsbu
eiendomsmeglerfullmektig
adrian.ringsbu@em1ostlandet.no
Tlf: 476 72 701

Ansvarlig megler
Trond Vaagan
fagansvarlig
trond.vaagan@em1ostlandet.no
Tlf: 948 49 584

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 oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

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





























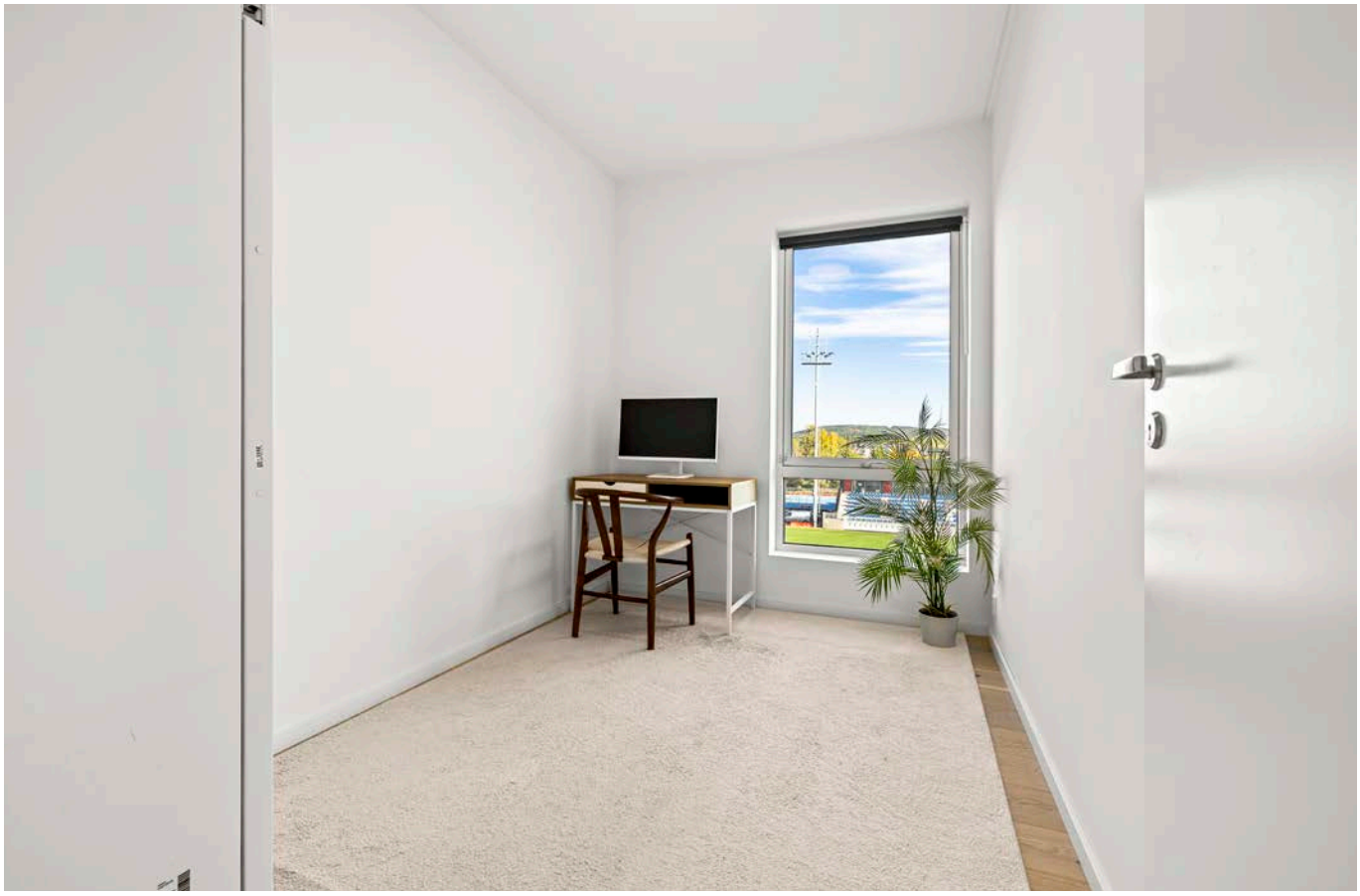








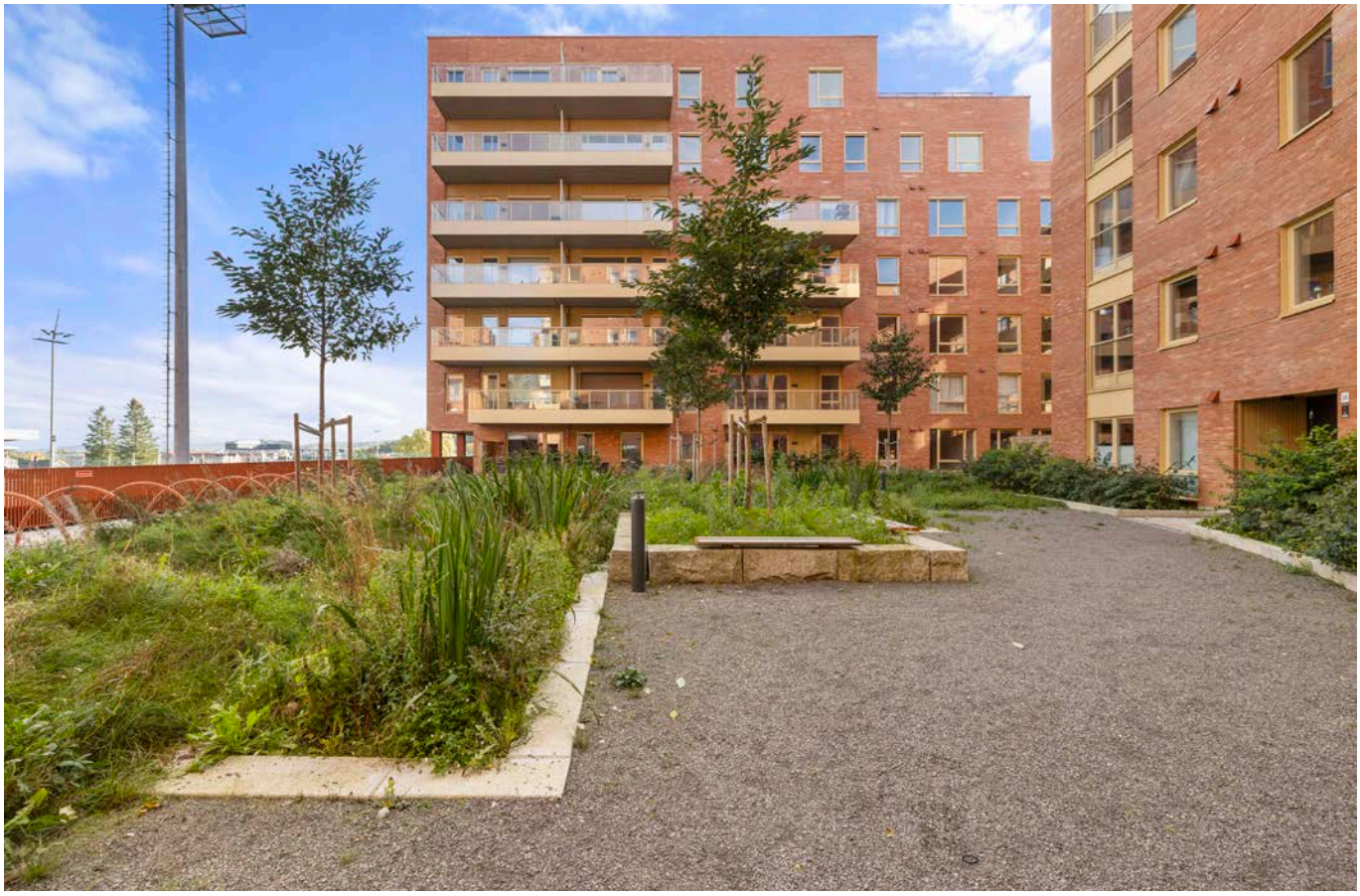


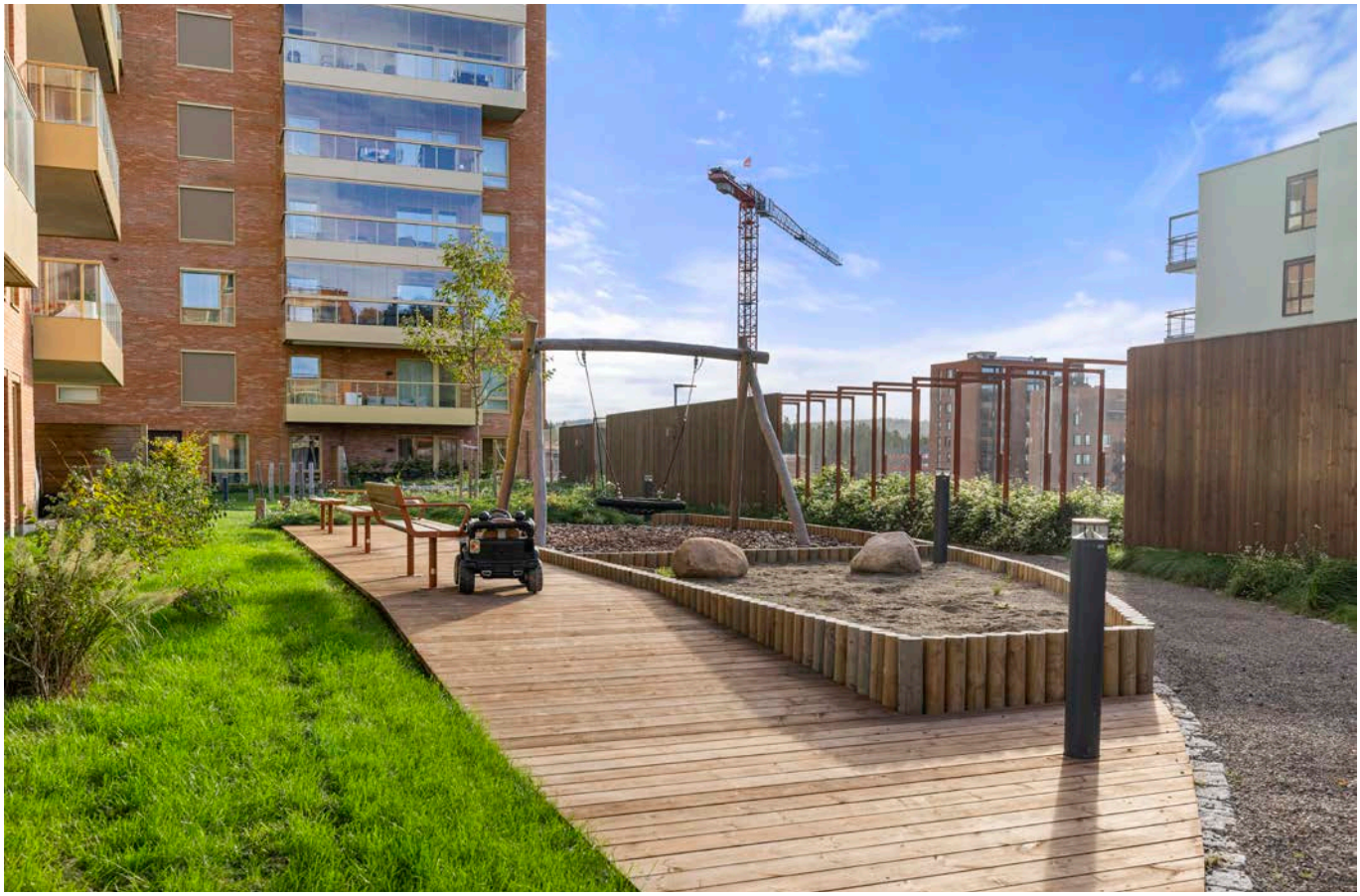















Rolvsrud
Rolvsrud


TRIADEN
BURGER KING
INNGANG



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

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.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

IDRETTSGATA 18

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	**5 min** 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	**7 min** 3.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	**10 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 15 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	**12 min** 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	**17 min** 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	**16 min** 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	**17 min** 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	**15 min** 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.8 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

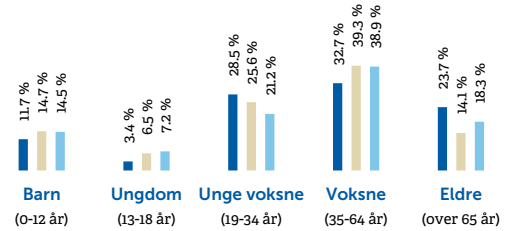
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Emaljeverket barnehage (0-5 år) 105 barn	**5 min** 0.4 km
Solheim barnehage (1-5 år) 83 barn	**6 min** 0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skårer	**6 min**
Joker Vestparken Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 83/100

SPORT

Skårersletta balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	**7 min** 0.5 km
Fresh Fitness Skårer	**8 min**
Mudo Lørenskog	**9 min**

BOLIGMASSE



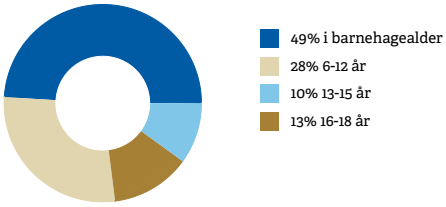
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

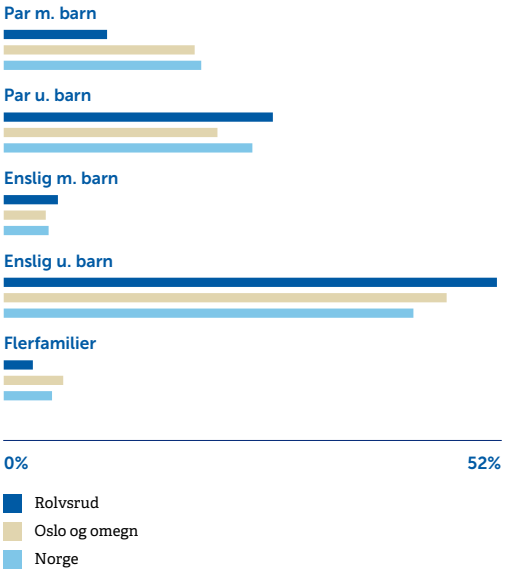
VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	**9 min**
Apotek 1 Skårersletta	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

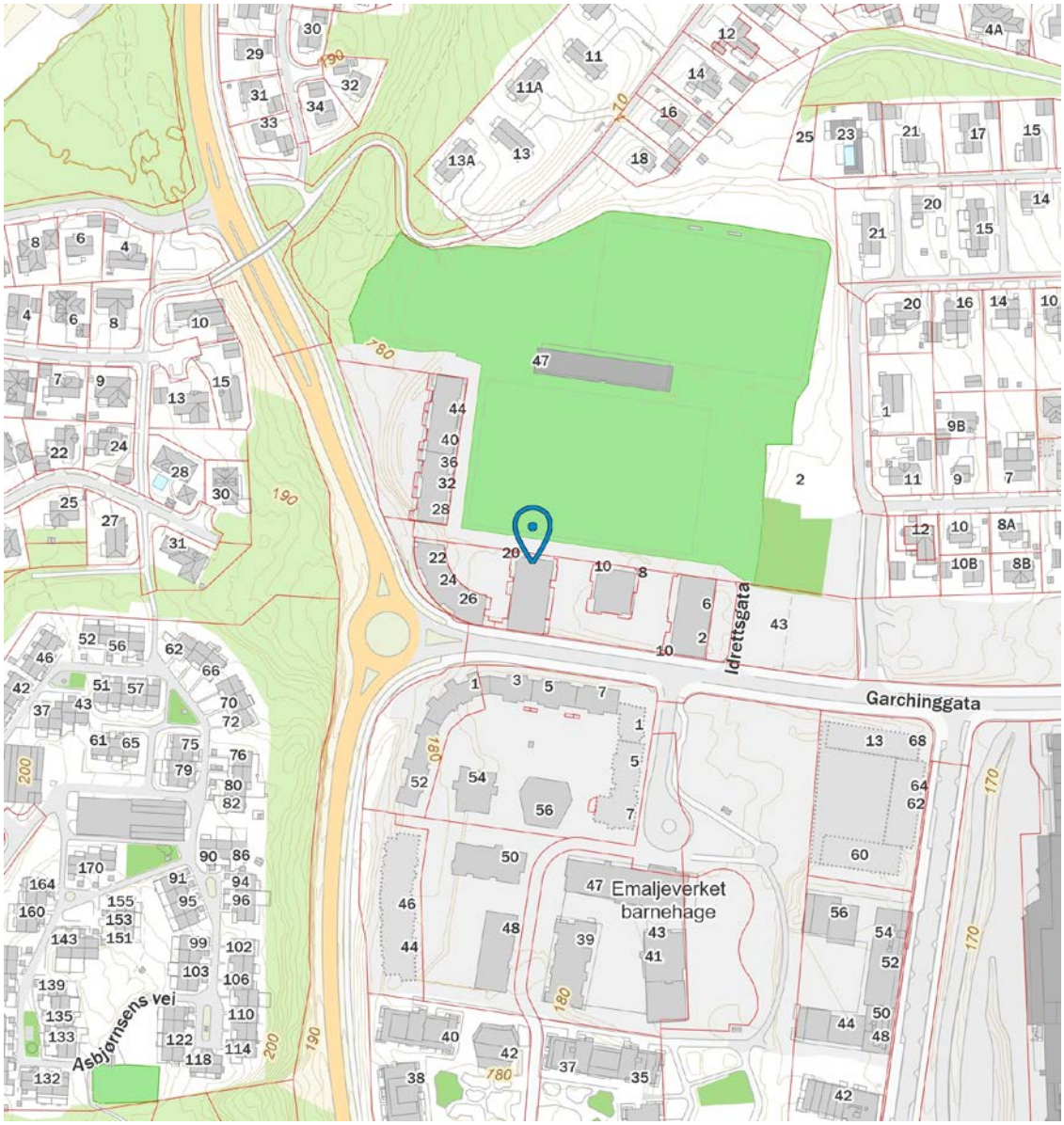


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 479
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21022-1051 **Referansenummer:** JL4685

Autorisert foretak: BORGEN TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Kent Borgen
Uavhengig Takstingeniør
post@borgentakst.no
988 99 963

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hel og god stand med normal bruksslittasje og mindre avvik. For ytterligere beskrivelse, les angitte tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Lav-blokk oppført i betong og mur konstruksjoner, utvendig tekket med tegl-sten, fasadeplater, panel og blekk.
Bærende konstruksjoner i betong og mur / støpte etasje-skillere.
Flatt utvendig tak, ikke besiktiget.
Via stue er det balkong på 12 m2.
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.
Personheis

INNVENDIG Gå til side

Entre, stue, 3 soverom.
Gulver: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Tak: Malte betongflater og nedsenket flater.
Takhøyder: 2,25 - 2,66 m

VÅTROM Gå til side

Flislagte bad / nedsenket himlinger med downlights.
Baderomsinnredning bestående av veggmonterte skuffer i slette mørke fronter.
Heldekkende servanter, med ett-greps blandebatterier / veggmonterte speil, med belysning.
Dusjvegger i glass, samt veggmontert dusjstativ, med to-greps blandebatterier.
Wc med innebygget sisterner.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannboren gulv-varme.

Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,25 - 2, 28 m.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning (HTH) bestående av underskap, skuffer og overskap i slette lyse fronter.
Laminat benkeplate / oppvaskkum med et-greps blandebatteri.
Integrert komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Tak: Malt flate.

Takhøyde: 2,66 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør system.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonsystem.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

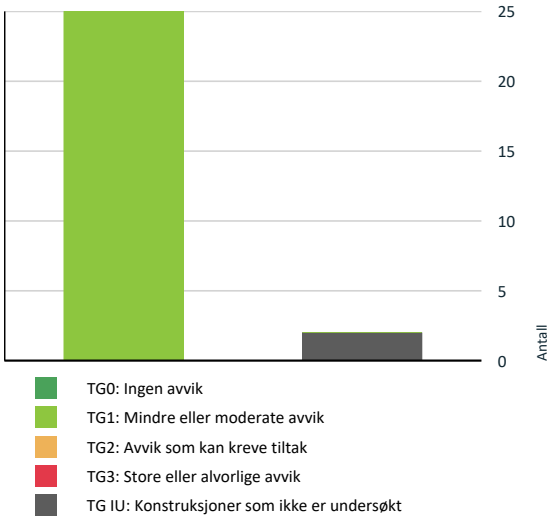
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjent byggetegning og denne stemmer overens med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 5 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 5 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har innvendige tre-karmer og er utvendig tekket med blekk.

Vinduene fremstår i funksjonell god stand med normal bruksslittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble avdekket avvik utover normal slittasje.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vannskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. Ut fra detjeg kunne se ved befaringstidspunktet, fremsto dette å være i orden.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: EI - 30 / R 40 dB, Brann og lydklassifisert dør.
Balkongdør med 3 lags glass, innvendige trekarmer / utvendig tekket med blekk.

Dørene fremstår i funksjonell god stand med normal bruksslittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkongen fremstår med normal bruksslittasje som forventet av et utvendig areal. Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for tiltak.

Angitt tilstandsgrad vurderes ut fra normal bruksslittasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leilighetens parkett-gulver fremstår i hel og god stand.

Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble avdekket avvik utover normal bruksslittasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og takflater bestående av malte slette flater i gips og betong.

Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert betydelige avvik rundt overflatene. Ved det ene soverommet er det noe flekker i veggflaten men dette vurderes som mindre avvik.

Ved overtagelse av brukt bolig kan det alltids være behov for noe oppgradering. Borehull etter bilder og hyller, samt noe bruksmerker i overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i gulver. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom.

Det var mindre nivåforskjeller i gulvene som anses som normalt. Kriterier for tilstandsgrad er vurdert ut fra Norsk Standard NS 3600.

Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger i 5 etasje over bakkenivå. Det er derfor ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernsforskriften. Norges geologiske undersøkelse har følgende beskrivelse av området som viser moderat til lav:

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Profilerte lyslakkerte lettdører.

Det er noe slittasje / bruksmerker i den ene dørkarmen men dette vurderes som mindre avvik. Dette kan eventuelt flekkes over med maling.

Dørene fremstår videre i funksjonell stand, med normal bruksslittasje.

Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Kunne ikke se noe tegn til Skadedyr eller fuktkrevende insekter. Angitt tilstandsgrad er vurdert etter de gitte opplysninger fra egenerklæringsskjema.

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har fremlagt generell dokumentasjon via Vedleggssett til kjøpekontrakt.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger / nedsenket himling med downlights.

Det er registrert noe stedvis hullyd under enkelte veggfliser. Flisene fremstår tilfredstillende festet, uten tegn til løse fliser, sprekker eller annen skade. Hullyden vurderes å ha sammenheng med konstruksjonens oppbygging og underliggende murvegg. Det vurderes ikke å foreligge forhold som tilsier redusert funksjon eller skadeutvikling. Veggflatene vurderes samlet til TG1 ut fra standardens utdypende bestemmelser NS 3600+AC:2026.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket gulvflate i dusjsone.

Gulvflaten utenfor nedsenket dusjsone fremstår tilnærmet flat. Det er ikke krav til fall utenfor dusjsone dersom baderomsterskel har oppbrett på 1,5 cm med vanntett sjikt. Utførende håndverker opplyser pr mail at det er tilstrekkelig oppbrett ved terskel.

Nedsenket dusjsone har begrenset fall mot sluk, målt til ca. 3 mm. Ved funksjonsprøving ble det registrert noe treg avrenning mot slukrist samt noe lokalt restvann rundt slukrist etter vannbelastning.

Vannet ble ikke observert å bre seg utover dusjsonen ved normal bruk og restvann rundt slukrist fordampet mer over tid. Det anbefales derfor å alltid ha gulv-varme påskrudd da dette fordamper fukt samt opprettholder god luftkvalitet på badet.

Forholdet vurderes på bakgrunn av funksjon ved normal bruk som et mindre avvik. Begrenset vannsøl/restvann ved bruk av dusj vurderes å være innenfor kriteriene etter norsk Standard NS 3600+AC:2026.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk bestående av plast.

Slukristen er noe usentrert i forhold til selve sluket men dette har kun kosmetisk betydning. Sluket ser videre ut til å være i hel og funksjonell stand og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Membrantype: SCHÖNOX® 1K-DS.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommets innredning ble montert under byggeår. Innredningen fremsto i hel og god stand. Angitt tilstandsgrad vurderes ut fra normal bruksslittasje.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badets avtrekksluke er tilknyttet til det balanserte ventilasjonssystemet i leiligeten. Tilluft inn til badet er via spalte i døren.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

ETASJE 5 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det ble ikke foretatt hulltaking da eier ikke ønsket dette.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker. Eier ønsket ikke hulltaking da badet er innenfor garanti.
• På generelt grunnlag kan det anbefales hulltaking før eventuell garanti utløper.

ETASJE 5 > BAD 2

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra byggeår.

ETASJE 5 > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Eier har fremlagt generell dokumentasjon via Vedleggssett til kjøpekontrakt.

ETASJE 5 > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger / nedsenket himling med downlights.

Det er registrert noe stedvis hullyd under enkelte veggfliser. Flisene fremstår tilfredstillende festet, uten tegn til løse fliser, sprekker eller annen skade. Hullyden vurderes å ha sammenheng med konstruksjonens oppbygging og underliggende murvegg. Det vurderes ikke å foreligge forhold som tilsier redusert funksjon eller skadeutvikling. Veggflatene vurderes samlet til TG1 ut fra standardens utdypende bestemmelser NS 3600+AC:2026.

ETASJE 5 > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med nedsenket gulvflate i dusjsone.

Gulvflaten utenfor nedsenket dusjsone fremstår tilnærmet flat. Det er ikke krav til fall utenfor dusjsone dersom baderomsterskel har oppbrett på 1,5 cm med vanntett sjikt. Utførende håndverker opplyser pr mail at det er tilstrekkelig oppbrett ved terskel.

Nedsenket dusjsone har fall mot sluk, målt til ca. 4 til 9 mm. Ved funksjonsprøving ble det registrert tilstrekkelig avrenning mot slukrist. Selv om fall er under det som anbefales vurderes avrenning mot sluk å være tilstrekkelig.

Angitt tilstandsgrad er vurdert etter norsk Standard NS 3600+AC:2026.

ETASJE 5 > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk bestående av plast.

Sluket fremsto i funksjonell og hel stand og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Membrantype: SCHÖNOX® 1K-DS.

ETASJE 5 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderommets innredning ble montert under byggeår. Innredningen fremsto i hel og god stand. Angitt tilstandsgrad vurderes ut fra normal bruksslittasje.

ETASJE 5 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Badets avtrekksluke er tilknyttet til det balanserte ventilasjonssystemet i leiligeten. Tilluft inn til badet er via spalte i døren.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

ETASJE 5 > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble ikke foretatt hulltaking da eier ikke ønsket dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker. Eier ønsket ikke hulltaking da badet er innenfor garanti.
• På generelt grunnlag kan det anbefales hulltaking før eventuell garanti utløper.

KJØKKEN

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredningen fremsto i hel og god stand. Angitt tilstandsgrad vurderes ut fra normal bruksslittasje.

Det ble overflate fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt rundt vann og avløp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det viste normale verdier under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen er gjort ut fra tilgjengelighet. Eventuelle skjulte skader bak oppfylte skuffer og skap er for meg ukjent. Det anbefales i den sammenheng egenkontroll av dette ved tilgjengelighet og før overtagelse.

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenets avtrekksluke er tilknyttet det balanserte ventilasjonssystemet i boligblokken.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannrørene består av plast / pvc (rør i rør system).

Fordelerskap (2 stk) er plassert i vegg ved entre med stengekraner. Ved funksjonstest av stengekraner var det tilstrekkelig avstenging av vanntilførselen. Fordelerskapene er tilknyttet bad, kjøkken og vannboren gulv-varme. Kjøkken er lekkasjesikret med stengeventil i fordelerskapet.

VVS anlegget så ut til å være faglig sammensatt og i funksjonell stand. Det ble ikke avdekket lekkasjer under kontroll og angitt tilstandsgrad vurderes samlet til TG1.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
De innvendige avløpsrørene så ut til å være tilfredstillende sammensatt uten tegn til lekkasjer. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble avdekket avvik rundt bygningsdelene.

Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av VVS-kyndig fagmann dersom noe skulle være uklart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjonssystem av merke ensy.

Det er avtrekksluker ved bad og kjøkken. Tilluftsluker er plassert ved soverom og kjøkken/stue. Tilluft avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig luftutveksling og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

I sikringsskapet er det kursfortegnelse fra Elektrokontakten AS. Øvrig dokumentasjon kan lastes ned via QR-kode. Det elektriske anlegget er koblet opp under byggeår og blokken sto ferdigstilt i 2025.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er brannsikret med sprinkleranlegg i tak. Sprinkleranlegget er et felles anlegg gjennom boligblokken.

Dette ser ut til å være i orden, men det gjøres oppmerksom på at branntekniske utstyr ikke er funksjonstestet under befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

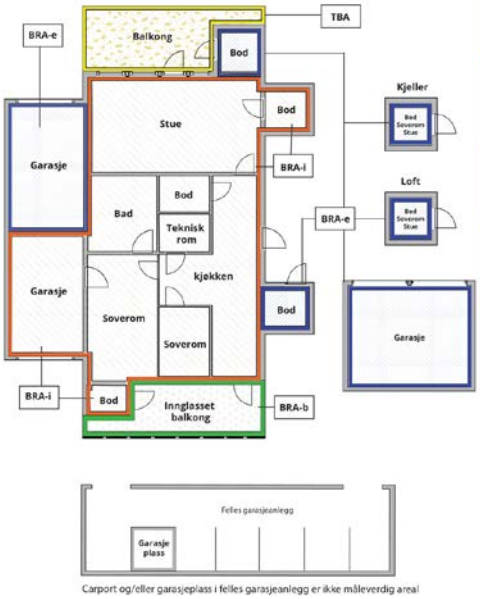
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 5	81			81	12
Kjeller		5		5	
SUM	**81**	**5**			**12**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 5	Entré, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leilighetens interne bruksareal ble målt opp til 81 m2 og er ført inn under BRA-i.

Det fremvises lagringsbod ved kjellerplan som disponeres av boenheten. Denne boden ble målt opp til til 5 m2 og er ført inn under eksternt bruksareal BRA-e. Boden er merket nummer 170.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjent byggetegning og denne stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Kent Borgen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	479		0	856.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Idrettsgata 18

Hjemmelshaver
Ali Aamer Zayiadi

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
834397072			Zayiadi Ali Aamer, Haidar Yousif Fatma

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Lørenskog med kort avstand til kollektiv-tilbud.. Nærområdet tilbyr store kjøpesentre, dagligvarebutikker, treningssentre og flere idrettsanlegg. For friluftsliv og kultur finnes fine turveier, badeplasser og Lørenskog hus med bibliotek og underholdning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens reguleringsplankart.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med beplantning og asfalterte gangveier. Tomten fremstår relativt planert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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.

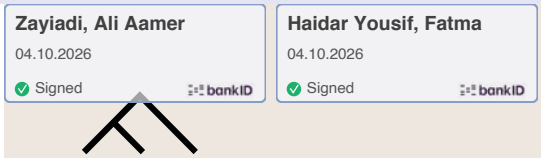
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ali Aamer Zayiadi

Fatma Haidar Yousif

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Idrettsgata 18
1473 LØRENSKOG

3222-102/479/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Satte opp 4 taklamper.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

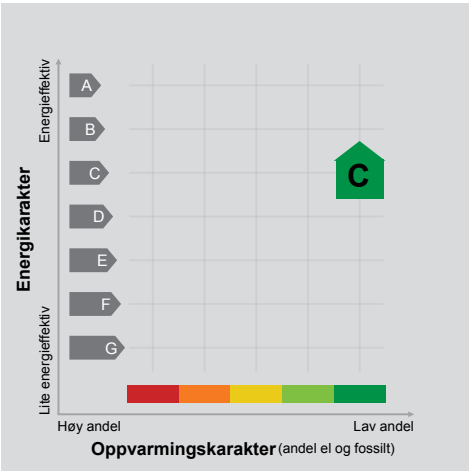
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Energiattest for flerboligbygg

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	4763
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (54)

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

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

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

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
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	1 676 m²
Areal tak	889 m²
Areal gulv	854 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	819 m²
Oppvarmet BRA	4 763 m²
Totalt BRA	4 763 m²
Oppvarmet luftvolum	13 217 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %

Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	95,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
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/m²
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	468 281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	300 630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	468 281 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %

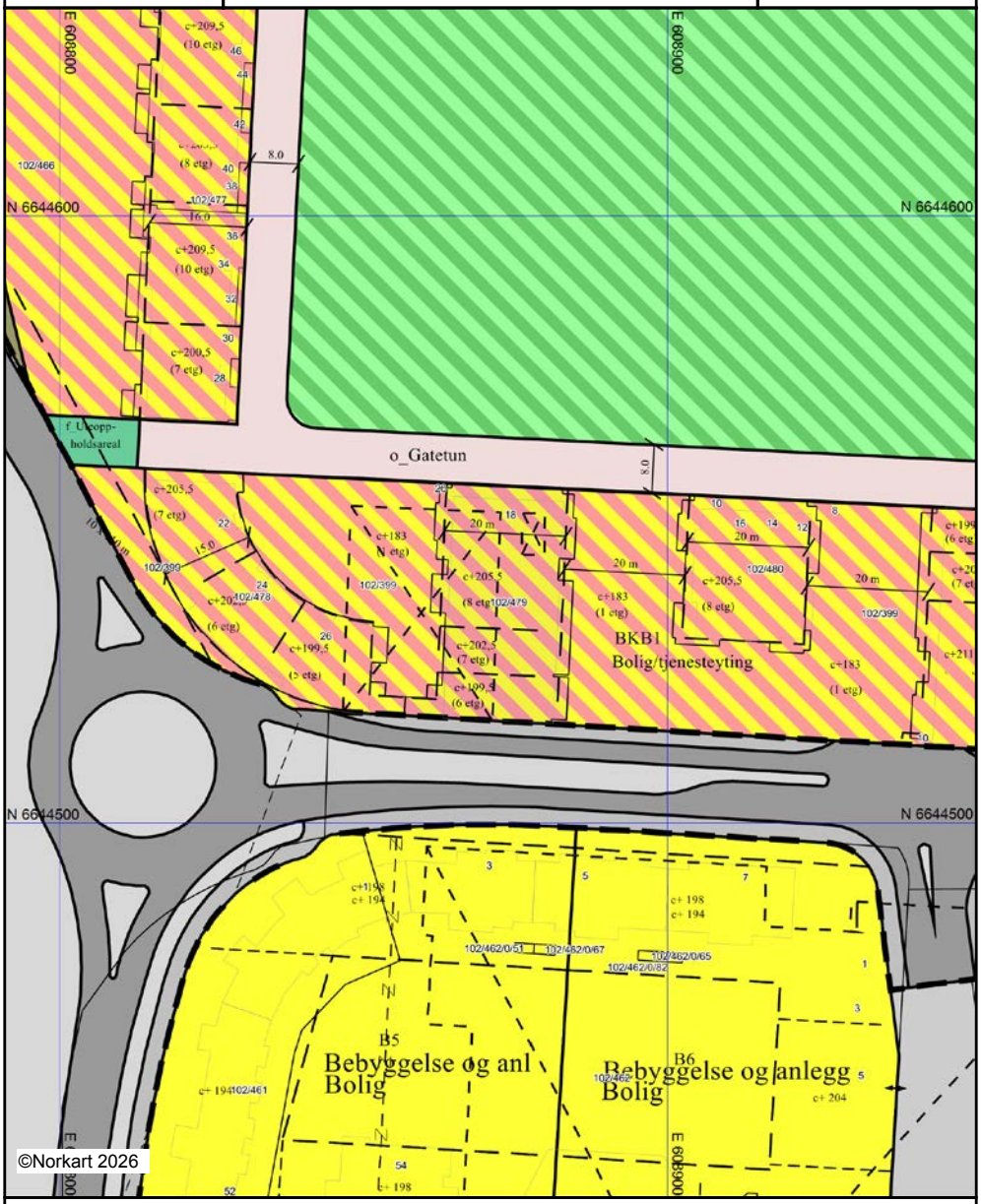
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/479
Adresse: Idrettsgata 18
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

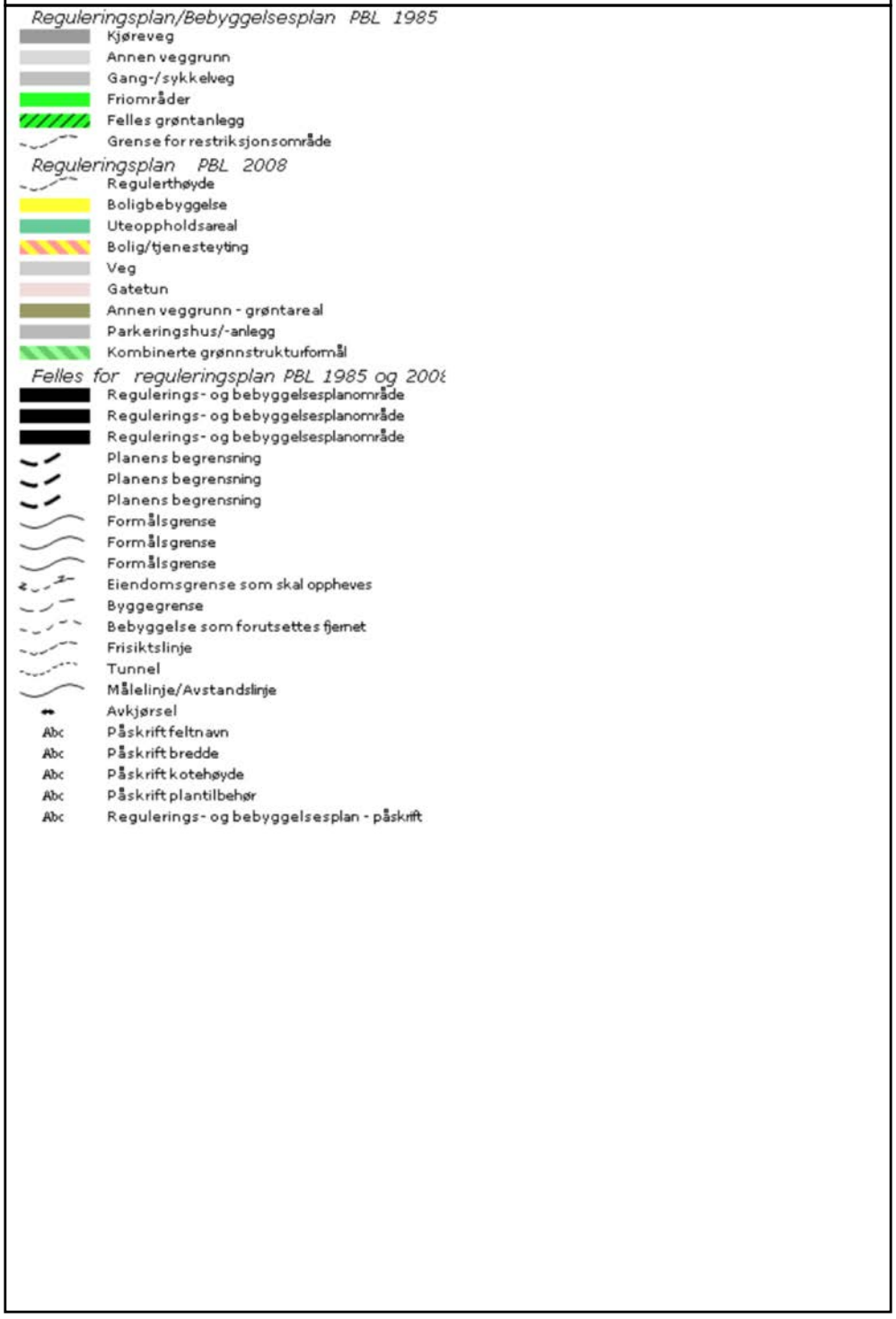
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



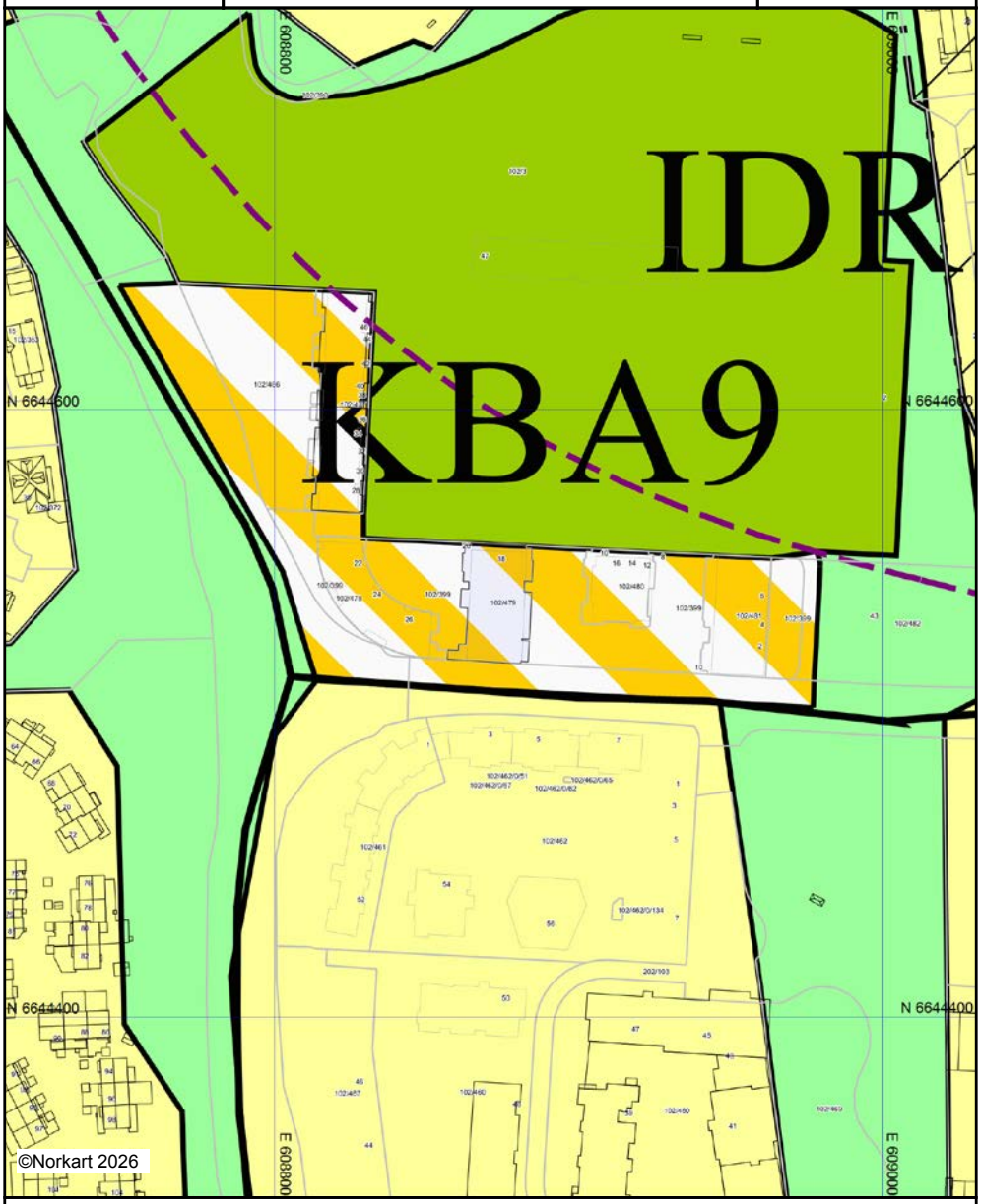
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/479
Adresse: Idrettsgata 18
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



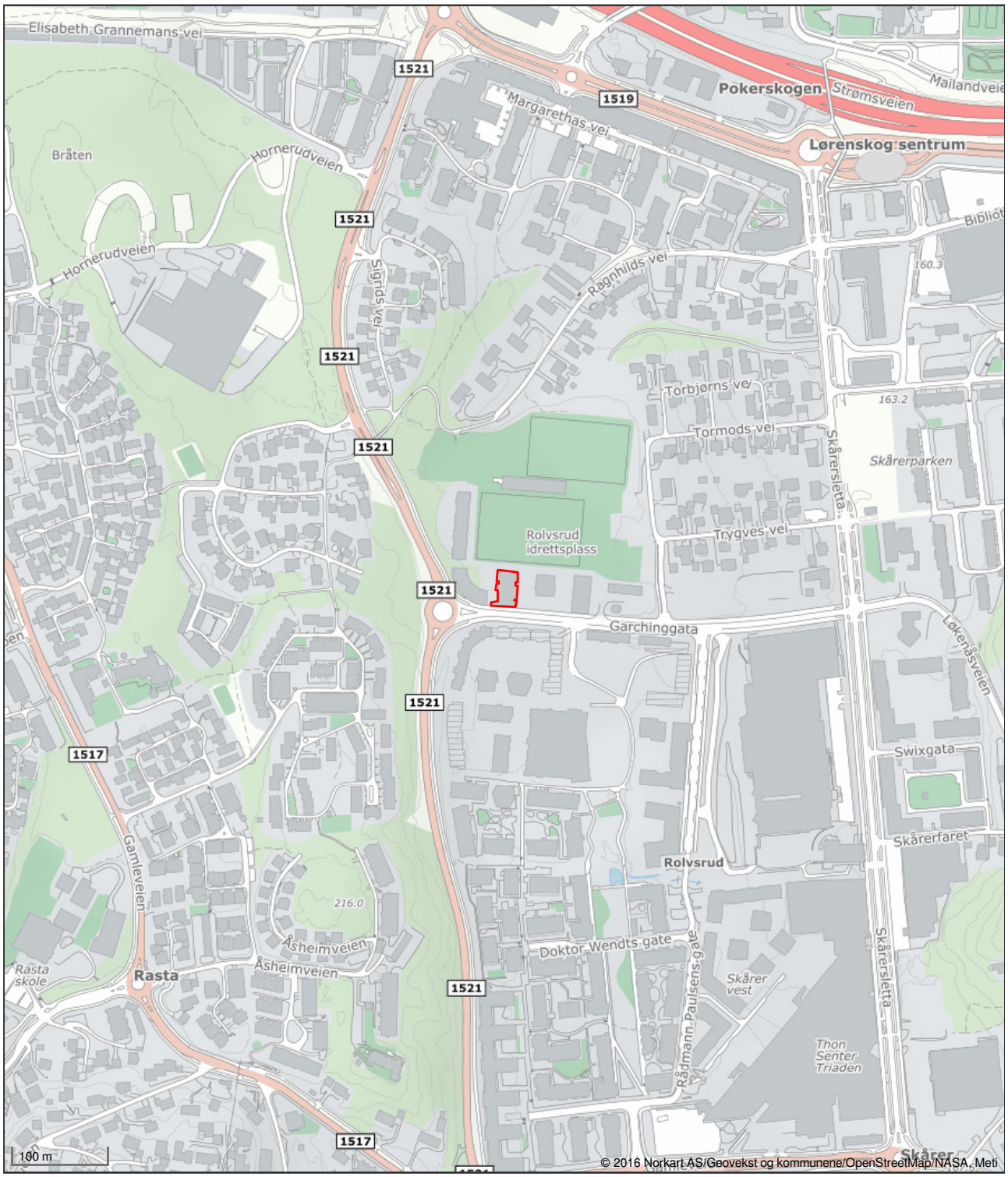
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/479//



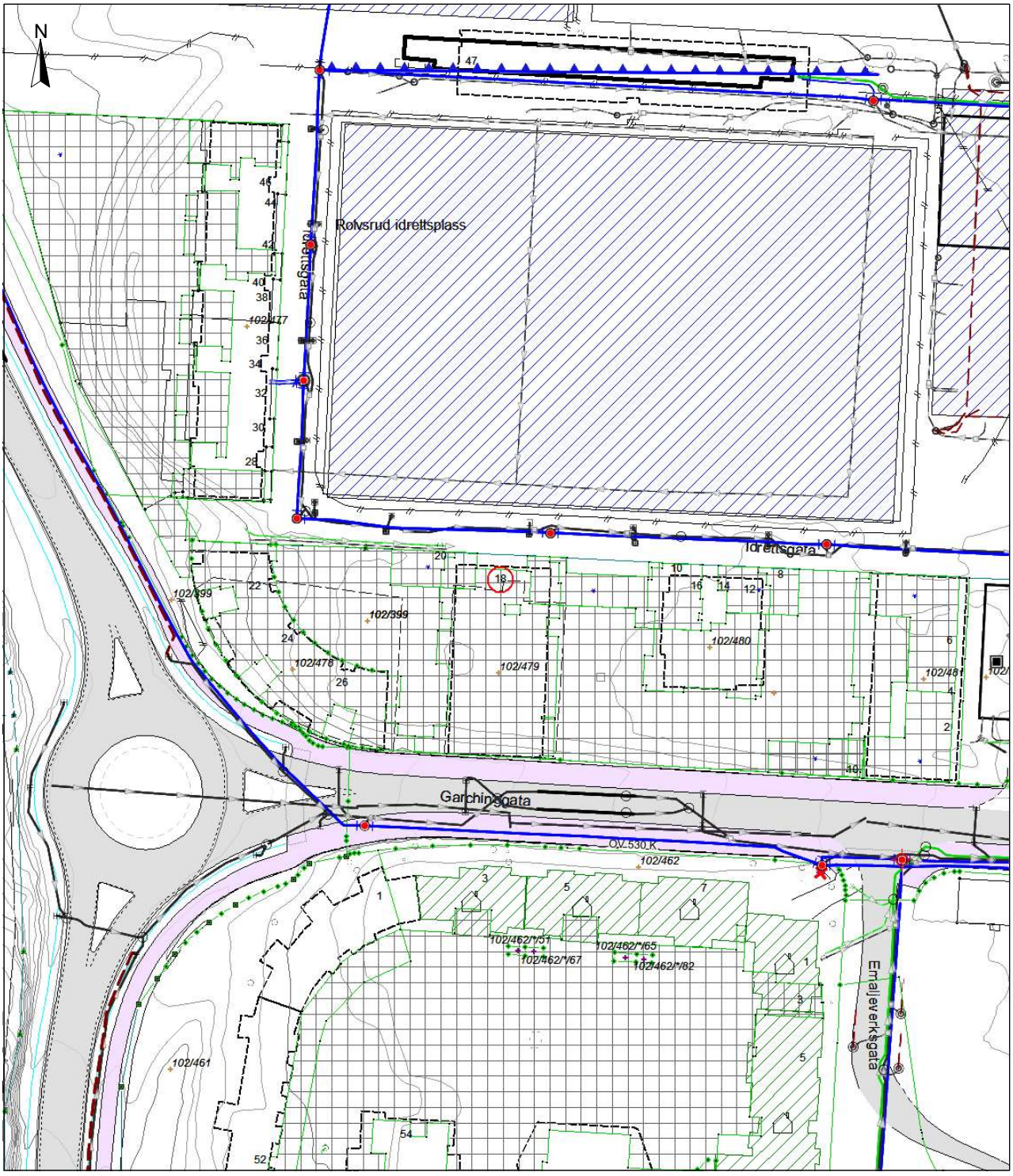
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **479** Adresse: **Idrettsgata 18**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5219
ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. februar kl. 09:00 og lukker 7. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5219

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kameraovervåkning
5. Vedtektstillegg i forbindelse med kameraovervåkning

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Erik Aamodt Knudsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Lisbeth Fuglebakk & Daniella Helseth Ulvestad

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i Rolvsrud Arena Hus 3, sammen med styrene i Rolvsrud Arena Hus 1–5, har over tid vurdert behovet for kameraovervåkning i fellesområdene våre, primært som følge av omfattende og vedvarende utfordringer med forsøpling, samt for å øke tryggheten, forebygge uønskede hendelser og ivareta sikkerhet i borettslaget.

Som et nødvendig tiltak for å trygge fellesarealene våre, og for å redusere forsøpling, uønskede situasjoner og sikkerhetsmessige avvik, ønsker styret å få generalforsamlingens fullmakt til å etablere kameraovervåkning. Styret i Hus 3 vil da med hjelp fra styrene i de andre husene, innhente oppdaterte anbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke kommer i strid med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Styret mener tiltaket vil bidra til å redusere forsøpling betydelig, øke trygghetsfølelsen blant beboerne, samt bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk. Basert på referanser fra andre sameier og borettslag i nærområdet vurderes kameraovervåkning som et effektivt og preventivt tiltak for å ivareta formålet.

Kameraovervåkning vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør og i tråd med gjeldende lover og regler.

Kostnadene for etablering og drift av kameraovervåkningen vil inngå i budsjettet for 2026 og fordeles mellom husene i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar etablering av kameraovervåkning

Sak 5

Vedtektstillegg i forbindelse med kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget fremmes kun dersom sak som omhandler etablering av kameraovervåkning blir vedtatt.

Det er anbefalt at kameraovervåkingen vedtektsfestes, og styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11-4. legges til:

11-4. Kameraovervåking
(1) Det tillates kameraovervåking på borettlagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11-4 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 11-5 i vedtektene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner vedtektstillegget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.02.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.02.26
Selskapsnummer: 5219 **Selskapsnavn:** ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Aamodt Knudsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lisbeth Fuglebakk & Daniella Helseth Ulvestad

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Kameraovervåkning

Generalforsamlingen vedtar etablering av kameraovervåkning

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektstillegg i forbindelse med kameraovervåkning

Generalforsamlingen godkjenner vedtektstillegget.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5219
ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5219

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styreverv

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Erik Aamodt Knudsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Aamodt Knudsen er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollvitner

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslår styret:
Lisbeth Hole Fuglebakk & Daniella Ulvestad

Forslag til vedtak

Lisbeth Hole Fuglebakk og Daniella Helseth Ulvestad er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5219 Årsregnskap 2025_ Rolvsrud Arena brl. 3.pdf
2. 5219 Rolvsrud Arena Borettslag 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

Sak 6

Valg av styreverv

Styreverv handler om å representere beboerne og ivareta fellesskapets interesser, enten det gjelder miljø, sikkerhet, økonomi eller vedlikehold. Det innebærer også krevende situasjoner, som oppfølging av manglende betaling eller brudd på husordensregler.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Aamodt Knudsen

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Inge Johan Egseth

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Daniella Helseth Ulvestad

Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 3:

- Mandana Renani

Styrets årsrapport

Årsrapport for Rolvsrud Arena Borettslag 3
Periode: April 2025 - April 2026

1. Innledning

Styret i Rolvsrud Arena Borettslag 3 legger med dette fram årsrapporten for perioden 2025/26. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, viktige saker i året som har gått, boligselskapets økonomi og planer for kommende periode. Dette har vært det første driftsåret for borettslaget og det første året for styret. Mye av arbeidet i perioden har derfor handlet om å etablere gode rutiner, bli kjent med bygget og anleggene, og sette seg inn i lover, regler og oppgaver knyttet til forvaltningen av borettslaget.

Styret har i perioden bestått av:

- Erik Aamodt Knudsen, styreleder (12. mnd.)
- Mandana Renani, styremedlem (12. mnd.)
- Inge Johan Egseth, styremedlem (5. mnd.)
- Lisbeth Hole Fuglebakk, tidligere styremedlem (8. mnd.)
- Jaspreet Matharu Singh, tidligere styremedlem (5. mnd.)

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har i perioden avholdt mellom ett og tre styremøter i måneden, og tre styremøter felles med alle fem husene i Rolvsrud Arena. Møtene har behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og bomiljø. Styret har lagt vekt på en forsvarlig og effektiv forvaltning av boligselskapet. Ved siden av ordinære styremøter har styret brukt betydelig tid på administrativ oppfølging. Dialogen med OBOS, utbygger, leverandører og andre aktører har i stor grad foregått per e-post, men også gjennom telefon, Teams-møter og fysiske møter, med hundrevis av sendte/besvarte e-poster i løpet av perioden.

Kommunikasjon med beboerne

Styret har i perioden hatt høy aktivitet på Vibbo, som har vært en sentral kanal for informasjon og dialog med beboerne. Det er publisert mange innlegg og oppdateringer, både for eget hus og på vegne av Rolvsrud Arena. I tillegg har styret håndtert et stort antall henvendelser fra beboere gjennom plattformen.

Ordensregler

Styret har i perioden utarbeidet ordensregler for borettslaget. Formålet har vært å tydeliggjøre felles rammer for bruk av bygget og fellesarealene, og bidra til et trygt, ryddig og godt bomiljø for alle beboere.

Vedlikeholdsarbeid og tiltak

- Kameraovervåkning
- Kameraovervåkning ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte tidligere i år for Rolvsrud Arena Hus 1–5. Styret i Borettslag 3 har vært en pådriver i saken og har påtatt seg ansvaret for gjennomføringen av prosjektet for alle husene. Ordningen praktiseres i samsvar med gjeldende regelverk, og beboernes personvern skal ivaretas.
- Ettårsbefaring
- Styret har i perioden fulgt opp ettårsbefaringen for bygget. Befaringen viste at det var relativt få forhold å bemerke. De viktigste punktene gjaldt enkelte sprekker over dører i 5 av 7 etasjer, samt ovner som var skrudd av. Forholdene er meldt inn for videre oppfølging.

Leverandører og tjenestetilbud

- Bygårdsservice/ Vask- og vaktmesteravtale for vask og vedlikehold av bygget
- Styret har i perioden inngått avtale med Bygårdsservice om vask- og vaktmestertjenester i bygget. Avtalen skal bidra til godt vedlikehold, jevnlig oppfølging og et tilfredsstillende renhold av fellesarealene. Styret har så langt ikke vært fullt ut tilfreds med leveransen og vurderer derfor behovet for endringer eller eventuelt bytte av leverandør.
- Mobilnøkkel fra OBOS / Avtale for åpning av dører og garasjeport med mobil
  Styret har i perioden inngått avtale om mobilnøkkel fra OBOS for åpning av dører og garasjeport med mobiltelefon. Avtalen skal bidra til en mer moderne og brukervennlig adgangsløsning, samt en mer effektiv administrasjon av adgang til bygget og garasjeanlegget.
- Lås & Sikring AS / Serviceavtale for dører og dørpumper
  Styret har i perioden inngått en serviceavtale med Lås & Sikring AS for oppfølging av dører og dørpumper. Avtalen skal bidra til systematisk oppfølging, forsvarlig drift og til å opprettholde garantien på anleggene.
- KONE / Serviceavtale for heis
- Styret har i perioden inngått en serviceavtale med KONE for oppfølging av heisanleggene. Avtalen skal bidra til systematisk oppfølging, forsvarlig drift og til å opprettholde garantien på anleggene.
- VVS / Serviceavtale for rør og sprinkleranlegg
  Styret har i perioden inngått en serviceavtale for oppfølging av rør- og sprinkleranlegg. Avtalen skal bidra til systematisk oppfølging, forsvarlig drift og til å opprettholde garantien på anleggene.
- Elektrokontakten / Serviceavtale for nødlys og brannvarsling
  Styret har i perioden inngått en serviceavtale med Elektrokontakten for oppfølging av nødlys og brannvarslingsanlegg. Avtalen skal bidra til systematisk oppfølging, forsvarlig drift og til å opprettholde garantien på anleggene.
- Gupex / Serviceavtale og filteravtale
  Styret har i perioden inngått en filteravtale med Gupex. Avtalen omfatter oppfølging og utskifting av filtre i fellesanlegget, i tillegg til levering av filtre til samtlige enheter. Dette vil bidra til en mer strukturert og forutsigbar drift av ventilasjonsanlegget og til å opprettholde garantien på anlegget.

Spesielle hendelser

Det har i perioden vært følgende spesielle saker eller utfordringer:

- Hærverk i heis
  Styret har i perioden fulgt opp to hendelser med hærverk knyttet til heisanlegget i borettslaget. I det ene tilfellet ble en list i heisen stjålet, og i det andre ble heisdøren i P2 utsatt for hærverk. Dette har påført borettslaget unødvendige kostnader og understreker behovet for bedre sikring av området. Hendelsene er også en del av bakgrunnen for vedtaket om kameraovervåkning og styrets standpunkt om at heisen ikke bør brukes som publikumsheis.
- Uønskede brannalarmer
  Det har i perioden vært flere hendelser med utløsning av brannalarm som følge av røyk, blant annet i forbindelse med matlaging. Styret har arbeidet med forebyggende tiltak for å redusere risikoen for gjentakelser, og vi har utarbeidet og publisert informasjon til alle husene om hvordan beboerne skal forholde seg dersom alarmen utløses.
- Trafikksikkerhet i Idrettsgata
  Styret har i perioden tatt initiativ til dialog med Lørenskog Idrettsforening om behovet for trafikksikkerhetstiltak i området rundt Rolvsrud Arena. Bakgrunnen er høy fart på biler i området, samtidig som det ferdes mange

barn her. I tilbakemeldingen ble det vist til at andre tiltak burde vurderes før eventuelle fartshumper, blant annet bomløsninger, bedre tilrettelegging for av- og påstigning og regulering av innkjøring. Styret anser likevel ikke saken som avsluttet og vil fortsette å arbeide for tiltak som kan bedre trafikksikkerheten i området sammen med styret i de andre husene.

- Trafikksikkerhet og støy
  Styret har i perioden arbeidet for å få redusert fartsgrensen på veien bak Hus 2 og 3. Bakgrunnen har vært hensynet til trafikksikkerhet, særlig med mange barn i området, samt et ønske om å redusere støybelastningen for beboerne. Saken er tatt opp med kommunen, men er avsluttet uten at det ble gjort endringer i fartsgrensen.
- Ulovlig utleie
  Styret har i perioden, i samarbeid med OBOS, avdekket og fulgt opp flere tilfeller av ulovlig utleie. Dette er en del av styrets ansvar etter borettslagsloven og viktig for å sikre at borettslaget forvaltes i tråd med gjeldende regler, vedtekter og hensynet til et trygt bomiljø.
- Forsøpling i Rolvsrud Arena
  Styret har i perioden brukt betydelig tid på å følge opp utfordringer knyttet til forsøpling i Rolvsrud Arena. Saken har hatt stor betydning for bomiljøet og har krevd tett oppfølging over tid. Styret i Borettslag 3 har vært en sentral pådriver i arbeidet med å finne løsninger og få på plass nødvendige tiltak. Dette har også vært en viktig del av bakgrunnen for vedtaket om kameraovervåkning i området.
- Spørsmål knyttet til eierskap og ansvar for områder/etasjer i borettslaget
  Styret har i perioden fulgt opp en sak knyttet til adkomst, heisbruk og sikkerhet i Hus 3. Styret har stilt seg kritisk til en løsning som kan gi uvedkommende lettere tilgang til borettslagets heis og boligetasjer via publikumsinnganger i U1 og P1. Etter styrets vurdering gir dette økt risiko for uønsket ferdsel, hærverk, forsøpling, slitasje og mulige merkostnader for borettslaget. Styret har også reist spørsmål om kostnadsfordeling for enkelte arealer og tekniske anlegg, samt meldt inn svakheter ved sikkerheten i bodarealene i U1. Styret har besluttet å innhente juridisk bistand i saken og har meldt behovet inn gjennom borettslagets forsikringsordning. Det foreligger foreløpig ikke endelig avklaring fra forsikringsselskapet.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

Årsregnskapet viser at boligselskapet har hatt god økonomi i perioden. Regnskapsmessig overskudd på ca. 8,5 mill. (I overskuddet er også inkludert individuelle IN-innbetalinger)

Avvik:

- Rente på fellesgjeld
  Styret har i perioden arbeidet med å få på plass korrekt rente på borettslagets fellesgjeld. Saken har krevd betydelig oppfølging i dialog med DNB og OBOS, men er nå avklart. Ettersom renten på fellesgjelden bæres av andelseierne gjennom deres månedlige kostnader, har dette vært en viktig sak for styret å få løst.
- Manglende betaling av felleskostnader
  Styret har i perioden fulgt opp saker knyttet til manglende innbetaling av felleskostnader. Slike saker krever oppfølging for å sikre en forsvarlig forvaltning av borettslagets økonomi, og håndteres i samarbeid med OBOS etter gjeldende rutiner og regelverk.
- Feilfakturering og dobbeltfakturering av felleskostnader
- Borettslaget har i perioden opplevd flere tilfeller av feilfakturering og dobbeltfakturering av felleskostnader fra OBOS. Styret har fulgt opp sakene fortløpende for å få avklart og rettet forholdene. Etter at ny forretningsfører kom på plass, har omfanget av feil blitt betydelig redusert.

Styret vurderer ellers den økonomiske situasjonen som god, og mener selskapet er godt rustet for kommende periode.

Budsjett for kommende år

Styret har utarbeidet budsjett for neste driftsår. Det er i budsjettet tatt hensyn til forventede kostnader knyttet til vedlikehold, strøm, kommunale avgifter, leverandøravtaler osv.

Styret vurderer det per nå ikke som nødvendig å justere felleskostnader i kommende periode.

4. Fremtidsplaner

Styret vil i kommende periode særlig arbeide med:

- Se på muligheten for å forbedre eksisterende serviceavtaler og vurdere om avtaler kan samordnes med de øvrige husene. Målet er å oppnå mer kostnadseffektive løsninger og lavere utgifter der dette er mulig.
- Identifisere personer som står bak forsøpling i området, slik at kostnader til opprydding i større grad kan belastes de ansvarlige og ikke fellesskapet.
- Tiltak som kan bidra til et tryggere og mer ryddig bomiljø, herunder oppfølging av sikkerhet, adgangskontroll og uønsket ferdsel i fellesarealene.
- Forbedre bomiljøet gjennom tettere oppfølging av orden, renhold og bruk av fellesområdene.
- Avklare ansvar, kostnadsfordeling og eventuelle feil eller mangler knyttet til fellesanlegg og arealer.
- Bedre trafikksikkerhet i området rundt Rolvsrud Arena, særlig med tanke på barn, støy og høy fart på biler.
- Sikre korrekt økonomisk forvaltning, herunder oppfølging av felleskostnader, rentevilkår og fakturering.
- Fokus på etterlevelse av ordensreglene, slik at disse bidrar til bedre orden, trygghet og trivsel i borettslaget.

Styret vil også fortsette arbeidet med å sikre god drift, god kommunikasjon med beboerne og en ansvarlig økonomisk forvaltning av boligselskapet.

Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet i året som har gått, og ser fram til å videreføre arbeidet for et trygt og godt bomiljø i Rolvsrud Arena Borettslag 3.

Med vennlig hilsen

Styret i Rolvsrud Arena Borettslag 3

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 314 500.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3
ORG.NR. 834397072, KLIENTNR. 5219

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 537 692
Fradrag kjøpesum anl.midler	10	-270 300 000
Tillegg for nye langsiktige lån	13	162 180 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-7 501 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		108 120 000
Tilgang andelskapital		270 000
Tilført annen egenkapital		7 808
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 314 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 314 500**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		2 791 457
Kortsiktig gjeld		-1 476 957
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 314 500**

ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3
ORG.NR. 834397072, KLIENTNR. 5219

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 12.09.2024 til 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:			
Kapitalkostnader	2	7 321 379	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 018 321	2 240 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 339 700**	**2 240 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-12 000
Styrehonorar		0	-120 000
Revisjonshonorar	3	-18 750	-12 000
Forretningsførerhonorar		-87 714	-116 000
Konsulenthonorar		-9 405	0
Drift og vedlikehold	4	-44 115	-498 000
Forsikringer		-122 283	-157 000
Kommunale avgifter	5	-243 863	-310 000
Kostnader sameie		-68 624	-85 000
Energi/fyring	6	-50 285	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 155	-160 000
Andre driftskostnader	7	-72 856	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-847 050**	**-1 965 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 492 650**	**275 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		7 501 000	0
DRIFTSRESULTAT		**15 993 650**	**275 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	20 540	0
Finanskostnader	9	-7 476 498	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 455 958**	**0**
ÅRSRESULTAT		**8 537 692**	**275 000**

Overføringer:
Til annen egenkapital: 8 537 692

ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3
ORG.NR. 834397072, KLIENTNR. 5219

BALANSE

	Note	2025
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	10	235 684 940
Tomt	10	34 615 060
SUM ANLEGGSMIDLER		**270 300 000**
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		132 813
Andre kortsiktige fordringer	11	149 542
Driftskonto OBOS-banken		2 509 102
SUM OMLØPSMIDLER		**2 791 457**
SUM EIENDELER		**273 091 457**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 54 * 5000		270 000
Opptjent egenkapital	12	8 545 500
SUM EGENKAPITAL		**8 815 500**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	13	154 679 000
Borettsinnskudd	14	108 120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**262 799 000**
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		625 307
Leverandørgjeld		19 983
Påløpte renter		725 508
Annen kortsiktig gjeld	15	106 159
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 476 957**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**273 091 457**
Pantstillelse	16	620 300 000
Garantiansvar		0

Lørenskog, 09.04.2026
Styret i Rolvsrud Arena Borettslag 3

Erik Aamodt Knudsen | Mandana Asgari Renani | Inge Johan Egseth

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter

egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 773 617
Kabel-tv	245 355
Kapitalkostnader IN I	7 217 957
Reg.kapitalkostnader IN I	103 422
Fratrekk kapitalkostnader	-7 321 379
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 018 972**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 750**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 617
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 115**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-243 863
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-243 863**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-50 285
SUM ENERGI / FYRING	**-50 285**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-23 944
Renhold ved firmaer	-45 853
Andre driftskostnader	-958
Bank- og kortgebyr	-2 106
Øreavrunding	4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-72 856**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	12 022

SUM FINANSINNTEKTER	**20 540**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 382 650
Pantegjeldsrenter, utbygger Rolvsrud Idrettspark AS	-3 093 848
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 476 498**

NOTE 10
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	235 684 940
Tomt skilt ut regnskapmessig	34 615 060
SUM BYGNINGER	**270 300 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader	46 120
Til gode av eierne IN-lån	103 422
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**149 542**

NOTE 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 036 692
Tilført egenkapital fra 2024	7 808
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	7 501 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**8 545 500**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,10 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2025	-162 180 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	7 501 000	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-154 679 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.04.2030.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Første avdrag: 30.05.2030. Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.mai.30

Leilighetsnr	
16	700
2	1 400
3, 4, 11, 12	1 900
20, 21, 29, 30	2 000
10, 39	2 100
19, 28	2 200
25, 37, 46	2 300
34, 43	2 400
49	2 500
1, 9, 18	2 800
22, 27	2 900
5, 13, 36, 45	3 000
51	3 100
31	3 200
7, 15	3 300
8, 24	3 400
17	3 500
26, 33	3 600
	3 700
44	3 800
50	4 000
54	4 200
6, 14	4 300
23	4 500
32	4 700
41	4 900
52	5 000
47	5 500
53	6 000
48	6 400

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-108 120 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-108 120 000**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til utbygger	-106 159
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-106 159**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	108 120 000
Pantelån	154 679 000
Beregnede IN forpliktelser	7 501 000
TOTALT	**270 300 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	235 684 940
Tomt	34 615 060
TOTALT	**270 300 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1X4G0-X2QC3-ZEQS6-QYN46-6VXGU-2NEUJ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 15:22:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1X4G0-X2QC3-ZEQS6-QYN46-6VXGU-2NEUJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 5219 **Selskapsnavn:** ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Erik Aamodt Knudsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lisbeth Hole Fuglebakk og Daniella Helseth Ulvestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av styreverv

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erik Aamodt Knudsen

Styremedlem 1 (kun 1 skal velges)

☐ Inge Johan Egseth

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Daniella Helseth Ulvestad

Styremedlem 3 (kun 1 skal velges)

☐ Mandana Renani

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for
Rolvsrud Arena Borettslag 3 - Org. nr. 834 397 072

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.09.2024
Revidert 18.02.2025, sist endret 04.02.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsontor

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

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.102 bnr.479 i Lørenskog kommune
Borettslaget inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *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 og være abonnement for kommunalt vann- og avløpsgebyr på vegne av Sameierne og skal foreta energikostnadsfordeling og fordeling av kostnad til kommunalt vann- og avløp til hvert av Sameierne som grunnlag for kostnadsinndekking fra de respektive seksjonseiere/andelseiere hos i den enkelte Sameier, jfr vedlegg 4 Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral Sameie.

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

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

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

Borettslaget har tinglyst rett til å legge tekniske anlegg og føringer (inklusivt 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.

BESKYTTET

(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. Borett, 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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) 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 offentliges 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.

BESKYTTET

4-2 Garasjeeiendommen

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

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

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

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

Andelseiere som disponerer p-plass

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

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

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

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

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

4-2 Utdrag fra Vedtektene for Rolvsrud Arena Garasjesameie:

§ 7

Rettslige disposisjoner

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

§ 8

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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 Parkeringseiere, dersom annen Parkeringseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-3 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom. All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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

4-4 Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet
Garasjesameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-5 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av eierandel med bruksrett til p-plass, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til (ikke uttømmende):

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

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Rolvsrud Arena Garasjesameie

BESKYTTET

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:

BESKYTTET

- 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 utskiftning 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 karmer, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

BESKYTTET

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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 framtredende 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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

11-1 Vedtektsendringer

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

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

11-4 Kameraovervåking

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

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

Vedlegg.

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

BESKYTTET

Vedtekter
for
Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

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

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

Følgende er ”**Sameier**” / ”**Sameiere**”:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Beskrivelse av varmesentralen

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

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

Det finnes også varmevekslere for varmtvann til husholdningsbruk. Denne veksleren er plassert i samme rom som varmeveksleren for varme. Et tilsvarende prinsipp for ansvarsfordeling gjelder også her. Varmesentralsameiets ansvar starter ved sekundærsidens koblinger til AEVs varmeveksler. Varmesentralsameiets ansvar avsluttes med første gangs gjennomføring i det enkelte borettslags/eierseksjonssames vegg/gulv/tak. Borettslagets/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
Rolvsrud Arena Sameie 1		95	95/392
Rolvsrud Arena Sameie 2		45	45/392
Rolvsrud Arena Borettslag 3		54	54/392
Rolvsrud Arena Borettslag 4		35	35/392
Rolvsrud Arena Sameie 5		60	60/392
Rolvsrud Arena Garasjesameie		97	97/392
Eier av gnr. 102 bnr. 471		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 472		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 473		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 474		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 475		1	1/392
Eier av gnr. 102 bnr. 476		1	1/392

Sameieandelene kan ikke omsettes.

Samtlige eiendommer som betjenes av varmesentralen er pliktig til å være Sameier i Varmsentralsameiet, 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
Rolvsrud Arena Sameie 1		6098	23,2%
Rolvsrud Arena Sameie 2		2888	11,0%
Rolvsrud Arena Borettslag 3		3507	13,3 %
Rolvsrud Arena Borettslag 4		2413	9,2 %
Rolvsrud Arena Sameie 5		3963	15,1 %
Rolvsrud 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 ledningsnettet 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.

Ledningsnettet for varmetransport til og returvann fra Sameierne er definert som den delen av ledningsnettet som ligger utenfor veggen 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 ledningsnettet 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, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer som må vedtas med enstemmighet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Hver Sameier kan delta med to representanter i årsmøtet.

Beslutninger på årsmøter fattes ved alminnelig flertall.

Årsmøte skal behandle:

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

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

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

Årsmøtet velger møteleder for gjennomføring av årsmøtet.

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

§ 9 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

Lørenskog kommune

Af Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	21/5497- 89		27.02.2025

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokk

Adresse Idrettsgata18, 22, 24 og 26	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/399//	**Bygning**
Ansvarlig søker Af Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	**Tiltakshaver** Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

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

Søknad om brukstillatelse for del av garasjeanlegg og hus 2 og 3 med til sammen 99 boenheter ble mottatt 16.01.2025. Supplerende dokumentasjon ble sist mottatt 26.02.2025.

Tidligere tillatelser

1. Dispensasjon fra regulert byggegrense, formål, nedkjørsel og §7 fjerde ledd etablering av to etasjer i sokkeletasjen ble gitt 26.11.2021 (21/5497-21).
2. Rammetillatelse ble gitt 30.11.2021 for ny boligblokk (21/5497-22).
3. Igangsettingstillatelse del 1 for grunnarbeider og fundamenter ble gitt 07.10.2022 (21/5497-39)
4. Igangsettingstillatelse del 2 for resterende arbeider knyttet til grunnarbeid og fundamentering ble gitt 03.11.2022 (21/5497-45).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg ble gitt 27.02.2023 (21/5497/52).
6. Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 10.01.2024 (21/5497-59)
7. Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen §16 ble gitt 17.02.2025 (21/5497-79).
8. Endringstillatelse for garasjeanlegget ble gitt 24.02.2025 (dok. 21/5497-82).

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for del av garasjeanlegg i felt BKB1 og hus 2 og 3.

Midlertidig Adkomstvei
Tidligere godkjent midlertidig adkomstveien nord for felt BKB2 forbi tribunen må stenges og fjernes.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.10.2025.

- Hus 4 og 5 og resterende del av garasjeanlegg
- Resterende del av uteareal.
- Næringsarealer.
- Gatetunet.
- Tribuneanlegg.
- Ny 9-erbane.
- Torget.

Tiltaket må være utført i tråd med kravene i TEK17 og bestemmelsene i reguleringsplanen og godkjente tegninger.

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Vedlegg 1 - Arealer det søkes brukstillatelse på
G1 - Gjennomføringsplan v7

Kopi til:
Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO

Intern kopi til:

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
avd. Lørenskog v/Adrian Ringsbu
Bibliotekgata 30, 1473 LØRENSKOG
E-post: adrian.ringsbu@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6029260356 Vår ref.: 5219-1-26 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rolvsrud Arena Borettslag 3
Organisasjonsnr:	834397072
Andelseier:	Zayiadi, Ali Aamer
Medeier:	Haidar Yousif, Fatma
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG
Andelsnummer:	26
Gnr.	102
Bnr.	479
Borettsinnskudd:	Kr. 2 280 000,00

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94538042.
- 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 fratrekk 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. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 20.10. og 20.4. Mer informasjon om IN-ordning er tilgjengelig på borettslagets Vibbo-side
- Sikringsordning: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Parkering : Enkelte andelsere disponerer p-plass i Rolvsrud Arena Garasjesameie s 2253 - Orgnrr: 934424069. Tingsrettslige sameie. Omfatter anleggseiendommen gnr.102, bnr.470 i Lørenskog. Eierandel pr p-plass 13/6452. Det er administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste.I tillegg kommer felleskostnader. Eierandel til p-plass er realkoblet til borettslagets eiendom. Andelseier som har p-plass har vedtektsfestet ekslusiv bruksrett p-plass iht borettslagets vedtekter. P-plasser følger bolig ved salg, men kan omsettes internt i eget Borettslag. Styret i Garasjesameiet kan samtykke til annen overdragelse.
- Fjernvarme (Varme, og varmtvann) og Kommunalt vann og avløp kommer i tillegg til felleskostnadene. Avregnes etter individuelle målere i hver bolig. Avregnes av Techem. Faktureres etterskuddsvis fra Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral, s 2469 . Det tas forbehold om at kan innkreves akonto til dekning kostnad til fjernvarme og kommunalt vann og avløp.
- 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.
- Vedlagt følger vedtektene til de involverte sameiene, bolig, garasje og varmesentralen.
- Selskapet har ingen ordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160421514
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	154 530 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med april 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: 19 429,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1516042151; IN lån 1 - Akonto renter	15 105,00	
Lån nr: 1516042151; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 085,00	
Kabel-tv	239,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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:	478,-
Fradragsberettigede kostnader:	158 976,-
Annen formue:	47 525,-
Gjeld:	3 420 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160421514
Restsaldo:	3 420 000,00
Kapitalkostnader:	14 394,50
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i april 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 420 000,00 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 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, særlig tidligere ligningsoppgaver. 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Aamodt Knudsen,
e-post: rolvsrud-arena-3@styrerommet.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 . 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

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.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr





Eksisterende terreng

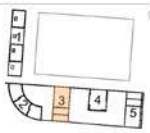
Regulering og bygggrenser

Prosjekt:
ROLVSRUD IDRETTSPARK
Ole Reistads vei 2
3029 Lørenskog

Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 399

Tiltakshaver:
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

Arkitekt:
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo



Rev. Nr.	Revisjonstekst	Dato	Tegn. Kont.
A	Snusirkler/rektangler vises	11.08.21	

Prosjektfase:
RAMMESØKNAD

Tegningsnummer:
A20-03-05
Plan 5

Målestokk:
1:200

Arkformat:
A3

Tegnet av:
MNO

Kontrollert av:
IB

Dato:
09.07.2021

Revisjon:
A

SpareBank 1 ØSTLANDET

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, 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. 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 forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til 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
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 479, , andelsnr. 26 i Rolvsrud Arena Borettslag 3 med orgnr.: 834397072 i Lørenskog kommune.
Oppdragsnr. 6029260356

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)

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 6029260356
Sist oppdatert 12.10.2026

Adrian Ringsbu
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 476 72 701
E-post: adrian.ringsbu@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet