NORDVIK

Idrettsgata 46

3 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Idrettsgata 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Andre vedlegg
37	Vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Nyere 4-roms topp- og hjørneleilighet! Garasjeplass m/lader -
Kun TG1 - 2 herlige balkonger - Vannbåren gulvvarme - Heis

Prisantydning	**7 790 000,-**
Omkostninger	**41 194,-**
Totalpris	**7 831 194,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 114,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

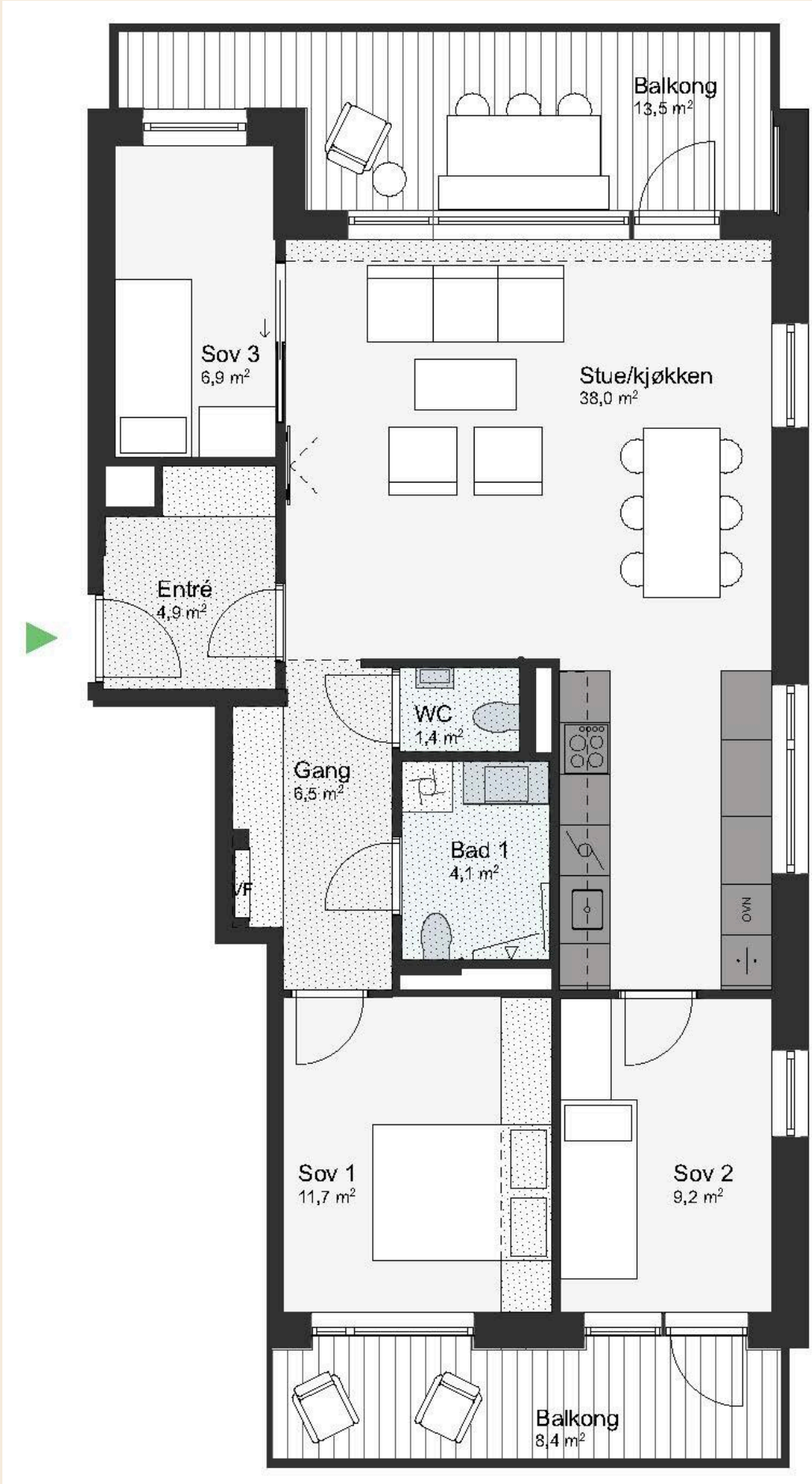
Velkommen til Idrettsgata 46, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik!
Dette er en lys og flott 4-roms toppleilighet med god standard fra 2024. Leiligheten rommer entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom. Det medfølger garasjeplass. I tillegg er det utgang til balkonger fra både stuen og fra soverom.

Her bor du sentralt med umiddelbar gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge, bl a kollektivtilbud med hyppige forbindelser til Lillestrøm og Oslo sentrum.

Høydepunkter:
Gjennomgående nyere (2024) 4-roms hjørneleilighet i 10. etasje
Kun TG1, gjennomgående god standard fra byggeår
Østvendt og vestvendt balkong, på tot. 22m²
Garasjeplass med lader
Vannbåren gulvvarme
3 gode soverom
Ubebodd siden ferdigstillelse
Nybyggergaranti til 2029!

Planløsning

10. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 92 kvm

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0069/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Idrettsgata 46, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 477, snr 95 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Rolvsrud Idrettspark AS

Kjøpesum og omkostninger
7 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
24 472,- (Dokumentavgift)
15 342,- (Oppstartkapital til sameie)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
41 194,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
54 194,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 831 194,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 844 194,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
10

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
10. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue/kjøkken, gang, WC, bad, tre soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 22 kvm. To balkonger

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
10. etasje BRA-i 87 m²: Entré, stue/kjøkken, gang,WC, bad, tre soverom

I tillegg disponeres en bod i kjeller på 5 m² og det medfølger en garasjeplass med lader.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan, og heisen i bygget tar deg enkelt opp til 10. etasje. I boligen er det vannbåren gulvvarme i alle rom foruten soverommene, samt pen énstavs parkett.

Stue:
Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, og byr på mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt byr på fin

utsikt. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en vestvendt balkong. Uteplassen har god plass til utemøbler samt gass-/elektrisk grill. Her ute er det svært fint utsyn - her kan sommerhalvåret nytes!

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen har slette mørke fronter, samt en lys benkeplate. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det i tillegg tilkoblet ventilator.

Bad:
Boligen har et romslig bad, med inngang fra gangen. Rommet har flislagte overflater, og downlights i himlingen. Videre er det utstyrt med servant med underskuffer, vegghengt speil med belysning, dusjhjørne, vannklosett og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Vegg i vegg med badet er det etablert et smart gjestetoalett. Rommet har veggmontert vannklosett, samt servant.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Fra det ene rommet er det utgang til leilighetens andre balkong! Her ute er det også god plass til sittegrupper, og uteplassen har utsikt ut mot Rolvsrud Arena.

Parkering
Garasjeplass med EL-billader medfølger.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i Rolvsrud Arena Garasjesameie (orgnr: 934424069). Dette er et tingsrettslig sameie, som omfatter anleggseiendommen gnr.102, bnr.470 i Lørenskog. Eierandel pr parkeringsplass er 13/6452, og plassen er realkoblet til boligseksjonen. Det påløper felleskostnader for plassen.

En parkeringsplassandel eid av seksjonseier kan, med mindre den overdras sammen med boligseksjonen, kun overdras til annen seksjon i det samme eierseksjonssameiet, Styret i Garasjesameiet kan samtykker til annen overdragelse, se Garasjesameiet vedtekter.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Byggemåte
Det er blitt utført arealoppmåling, datert 15.10.2025.

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten soverommene.

Informasjon om strømforbruk
Boligen har ikke vært bebodd, og strømforbruk er dermed ikke kjent.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om boligen er tilknyttet NorgesPris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 114,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, renovasjon, vaktmestertjenester og vask av fellesarealer.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall:
Herav:
- Internett: kr. 450,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 696,00,-
- A-konto fyring og varmtvann: kr. 968,-

Sameiet har individuell avregning av fjernvarme, samt kommunalt vann og avløp. Avlesning av forbruk og avregning av fjernvarmeforbruk gjøres ved Techem. Fakturering av kostnad til forbruk for Fjernvarme og kommunalt vann og avløp gjøres av Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral.

Obos opplyser at det pt er kr 968,- for akonto forbruk fjernvarme, vann og avløp pr mnd. Akonto innkreving avsluttes 30.06.2026 og vil deretter bli etterfakturert for forbruk. Dette vil ta noe tid å komme i gang med. Ved spørsmål om dette rettes det til rådgiver Kari-Anne Lindland tlf 22865820

I tillegg påløper kvartalsvis innkreving for garasje, kr. 675,-.

Kommunale avgifter
Sameiet har individuell avregning av kommunalt vann og avløp. Fakturering av kostnad for kommunalt vann og avløp gjøres av Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi, men da boligen sto ny i 2024 er ikke formuesverdi beregnet per april 2026.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet er tilknyttet fiber fra Global Connect 1000/1000 mbits internett, internett er inkludert i felleskostnadene. TV-leverandør er ikke inkludert i felleskostnadene, dette må velges av den enkelte beboer.

Sameiet

Navn og orgnr.
Rolvsrud Arena Hus 1 Sameiet, orgnr. 934397576

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 95 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 477 i Lørenskog kommune.
- Sameiets navn er «Rolvsrud Arena Sameie 1».
- Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11. oktober 2024.
- Sameiet har egen hjemmeside https://vibbo.no/rolvsrud-arena-1

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Årsberetning for 2025 - utdrag
Garasjeanlegget:
I løpet av året ble leverandøren av ladeanlegget byttet fra Mer til Wattif. Bakgrunnen for byttet var at Mer besluttet å rette sin virksomhet mot bedriftsmarkedet og private enkeltkunder. Overgangen til ny leverandør har etter styrets vurdering gått smertefritt.Når det er feil så er det kun Wattif dere skal kontakte, ikke styret skulle de si noe annet så er det feil har opplevd en del ganger at man sender dere til styre og da blir det bare en ekstra runde.

Styret har videre bedt utbygger om å gjennomføre vask av garasjeanlegget. Dette er så langt ikke blitt etterkommet, og saken vil derfor følges opp videre gjennom det etablerte garasjesameiet. Styret vil arbeide for at vask gjennomføres i løpet av våren.

Det har også vært betydelige utfordringer med feilparkering i garasjen, herunder parkering på andres plasser. Styret ser alvorlig på dette, da det skaper konflikter og uforutsigbarhet for beboerne. Det forventes at problemstillingen vil bli fulgt opp mer systematisk når garasjesameiet er fullt operativt.

Oppfølging av utbygger:
Som nytt bygg har sameiet hatt flere forhold å følge opp overfor utbygger. Dette har vært en omfattende prosess for styret.

Per nå er de fleste forhold som ble meldt inn ved

ettårsbefaring rettet eller under avsluttende behandling. Styret vil fortsette å følge opp eventuelle gjenstående saker.

OBOS Felleskostnader, fjernvarme og økonomi:
Styret har erfart utfordringer knyttet til fakturering av fjernvarme og varmtvann. Avregningene utføres av Techem og oversendes til OBOS for videre fakturering. Prosessen har tatt lengre tid enn forutsatt, noe som ligger utenfor styrets kontroll.

Fjernvarme og varmtvann skal etter planen faktureres månedlig basert på faktisk forbruk. Styret er i dialog med OBOS for å sikre bedre forutsigbarhet fremover.

Det presiseres at fjernvarmesystemet ikke eies eller driftes av Rolvsrud Arena Sameie 1, men av Rolvsrud Arena Varmesentral, som er et felles sameie for de fem byggene. Det er opplyst at direktefakturering skal være operativ før sommeren, med et etterslep på en til to måneder.

Som nevnt i et nyhetsbrev til beboerne i desember så vil felleskostnaden ikke øke i 2026, så lenge det ikke kommer noen ekstreme prisøkninger i løpet av 2026 som vi ikke har kunnet forutse. Økonomien i sameiet er god og stabil i sameiet og vi har en bra buffer per 31.01.2025

Internett leveranse og stabilitet:
Internettleverandøren Global Con neet leverte ikke tre WiFi-rutere per leilighet slik avtalen var ved overtakelse. Flere leiligheter mottok kun en ruter, noe som medførte utilstrekkelig dekning og ustabil forbindelse. Enkelte beboere tok selv kontakt med leverandør og fikk tilsendt manglende utstyr. Styret fulgte også opp saken. Problemstillingen anses nå som løst, og styret har ikke mottatt nye henvendelser om internettproblemer den siste tiden.

Gjennomgang av driftsavtaler:
Utbygger inngikk en rekke drifts og vedlikeholdsavtaler ved oppstart av sameiet. Styret gjennomgår disse fortløpende med sikte på å redusere unødvendige kostnader og styrke sameiets økonomiske buffer. Noen avtaler vil på sikt bli overført til fellesameier sammen med øvrige bygg i Rolvsrud Idrettspark. Styret vil fortsette å vurdere alle avtaler for å sikre kostnadseffektiv drift. med Lørenskog Idrettsforening i dette forumet også.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 071 657,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 89 340,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93906555

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 311 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en pent opparbeidet tomt, med store fellesarealer. Utenfor stuen ligger en lekeplass, med mye boltreplass for de minste!

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i 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 Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i nye Skårerbyen, midt mellom Metro senter og Lørenskog Storsenter Triaden. Her har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen samt kollektivtilbud med god forbindelse til Lillestrøm og Oslo sentrum.

Nærmeste bussholdeplass er Rolvsrud og ligger ca 7

minutter gange fra boligen med hyppige avganger i retning av Oslo, Ahus og Lillestrøm. Ekspressbussen til Helsfyr tar kun 17 minutter og fra t-banestasjonen manøvrer man seg lett gjennom Oslo og omegn. Med bil bruker man ca. 18 minutter inn til Oslo sentrum, ca. 10 minutter til Lillestrøm, ca. 7 minutter til Strømmen og ca. 30 minutter til Gardermoen.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Sats, Mudo og Fresh fitness ligger kort gangavstand fra leiligheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Meny, Bunnpris eller Joker. De to sistnevnte er søndagsåpne! Triaden Lørenskog Storsenter ligger rett over veien. Senteret har vært under omfattende utbygging og inneholder blant annet trampoline- og aktivitetssenter på 2 800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker.

Det er gangavstand til Metro Senter og Lørenskog kulturhus for et utvidet servicetilbud. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ny boligblokk på eiendommen datert 31.07.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.08.2025.
- Etablering av nytt tribuneanlegg i tråd med reguleringsbestemmelsene
- Opparbeidelse av gatetun i tråd med reguleringsbestemmelsene
- Etablering av ny 5-erbane i tråd med reguleringsbestemmelsene

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest i etterkant. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting. Området rundt er regulert til bolig/tjenesteyting, gatetun, veiareal, annen veigrunn, uteoppholdsareal, friområde, felles grøntanlegg mm.

Reguleringsplan: Rolvsrud idrettspark
- Delareal 1 311 m2. Formål: bolig/tjenesteyting. Feltnavn f_BKB2

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 1 311 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende

Eiendommen ligger ved siden av et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Deler av sameiets tomt er innenfor gul støysone fra veitrafikk.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

1870/13-1/8 12.11.1870 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 13 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1916/105-1/8 02.06.1916 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 9
Bestemmelse om vannrett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 105 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1922/234-1/8 05.07.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 234 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1922/232-1/8 04.08.1922 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 14
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 232 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1922/233-1/8 20.09.1922 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 233 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1969/1701-1/8 30.04.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Lørenskog Kommune gir Telegrafverket tillatelse til å plassere kabelgrøft på gnr. 102, bnr. 3.

2007/972491-1/200 27.11.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg som erstatter eksisterende luftkabling (stedsvarig rett). GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Overenskomsts mellom Hafslund Nett AS og Lørenskog Kommune om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent kabelanlegg som erstatter eksisterende luftkabling.

2010/268952-1/200 15.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent kabelanlegg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Overenskomsts mellom Hafslund Nett AS og Lørenskog Kommune om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspent kabelanlegg og høyspent kabelanlegg som erstatter eksisterende luftkabling.

2023/1064712-1/200 29.09.2023 BRUKSRETT
Gjensidige rettigheter. Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder også senere fradelte parseller. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: De til enhver tid eiere av eiendommen gnr.102 bnr. 399 og eiendommen gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse ("Eiendommene"), gir hverandre gjensidig rett til bruk av utomhusarealene på Eiendommene. Bruken må være i samsvar med offentligrettslige bestemmelser og tillatelser, og må ikke være av en art eller et omfang som påfører andre en unødvendig eller urimelig skade eller ulempe.

Drift og vedlikehold av utornhusarealene skal fordeles mellom de til enhver tid eiere av Eiendommene og senere fradelte parseller fra disse.

2023/1064715-1/200 29.09.2023 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om støyskjerming. Bestemmelse om støttemur. Gjelder også senere fradelte parseller. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE ORG.NR: 930 580 783
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Rolvsrud Idrettspark AS skal etablere en støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien som vist på karttegning inntatt som Vedlegg 1 til denne erklæringen. Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032, erklærer som eier og hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune herved som bindende for seg og den til enhver tid eier av gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse at:

1. Gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse er eier av og ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien, som ligger på eiendom delvis tilhørende Viken fylkeskommune, org.nr. 921 693 230. Ansvaret for støyskjermen og støttemuren gjelder oppføring, vedlikehold og utbedring av eventuelle skader på støyskjermen som følge av nødvendig drift og vedlikehold av veg/gang/sykkelveg fv. 1521 Nordliveien. Viken fylkeskommunen, org.nr. 921 693 230, er ikke økonomisk ansvarlig for skader på skjermen som følge av nødvendig drift- og vedlikehold av fv.1521 med gang/sykkelveg.

2. Gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse har plikt til å demontere og fjerne støyskjermen og støttemuren på kort varsel når Lørenskog kommunen, org.nr. 843 566 142, eller kommunens representant, har behov for tilkomst til de kommunale vann- og avløpsledningene i Nordliveien. Slikt behov kan oppstå i forbindelse med akutte hendelser eller planlagte arbeider på ledningene. Plikten inkluderer ansvar for å dekke alle kostnader i forbindelse med demontering og fjerning av hele eller deler av støyskjermen og støttemuren. Tilsvarende rett og plikt gjelder for oppsetting/reetablering av støyskjermen og

støttemuren.

2024/1949125-1/200 13.09.2024 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Gjensidig rett til adkomst. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

2024/1949125-2/200 13.09.2024 BRUKSRETT
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsarealer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

2024/1949125-4/200 13.09.2024 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466
Bestemmelse om fellesareal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

2024/1949125-13/200 13.09.2024 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 470
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 471
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 472
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 473
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 474
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 475
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 476
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 478
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 479
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 480
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 481
Bestemmelse om bruk av sprinkelrom. Adkomstrett til sprinkelrom. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

2024/1949125-14/200 13.09.2024 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rett vedrørende vann og avløp. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

2024/1949125-15/200 13.09.2024 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett vedrørende teknisk anlegg/føringer. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477

2024/1949125-16/200 13.09.2024 BRUKSRETT
Gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar for 1949125: Rettighetserklæring vedrørende gnr./bnr. i Lørenskog kommune:
Grunneiendommene gnr./bnr. 102/477 ("Hus 1"), gnr./bnr. 102/478 ("Hus 2"), gnr./bnr. 102/479 ("Hus 3"), gnr./bnr. 102/490 ("Hus 4"), gnr./bnr. 102/489 ("Hus 5"), samlet omtalt som "Leilighetsbyggene".
1. GJENSIDIG RETT TIL ADKOMST: Leilighetsbyggene, Sokkelen, Næringseiendommene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer .
2. GJENSIDIG RETT TIL BRUK OG OPPHOLD AV UTEOPPHOLDSAREALER: Leilighetsbyggene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til bruk og opphold på eiendommenes uteoppholdsarealer.
3. ADKOMSTRETT FREM TIL OFFENTLIG VEI: Næringseiendom 4 og Næringseiendom 5 skal ha adkomstrett over Utomhusarealene og Hus 5 for tilkomst til og fra offentlig vei.
4. AREAL UNDER UTGRAGENDE BALKONGER: Areal under utkragede balkonger på Leilighetsbyggene, skal utgjøre fellesareal for Utomhusarealene.
5. BODER:
- Hus 1 en skal ha bruksrett til 95 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.
- Hus 2 en skal ha bruksrett til 45 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.
- Hus 3 en skal ha bruksrett til 54 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.
- Hus 4 en skal ha bruksrett til 35 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.
- Hus 5 en skal ha bruksrett til 60 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.
Med flere bestemmelser.

2024/2059613-2/200 07.10.2024 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral
LØPENR: 16172026
Gjelder adkomstrett for drift og vedlikehold. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477
Kommentar: Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral ("Sameiet") gis med dette vederlagsfri, evigvarende og eksklusiv bruksrett til rom for varmesentral og tilhørende føringer plassert i anleggseiendommen gnr. 102 bnr. 470 i Lørenskog kommune ("Garasjeeiendommen") .
Rommets plassering er anvist med rosa farge på tegning inntatt som vedlegg 1 til denne erklæringen. Sameiet skal besørge og bekoste nødvendig vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av rommet, herunder varmesentralen med innretninger og installasjoner.

Sameiet gis med dette også vederlagsfri, evigvarende og

eksklusiv bruksrett til rom for hovedinntak for vann/sprinkelrom og tilhørende føringer plassert i eiendommen gnr. 102 bnr. 477 i Lørenskog kommune. Plasseringen av rommet er anvist med grønn farge på tegning inntatt som vedlegg 1 til denne erklæringen. Sameiet skal besørge og bekoste nødvendig vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av sprinkelrommet, inkludert innretninger og installasjoner. Sameiet gis også nødvendig adkomstrett over Garasjeeiendommen og gnr. 102 bnr. 4 77 for utøvelse av sine rettigheter etter denne erklæring.

Eiere av gnr. 102 bnr. 477, 478, 479, 480, 481, 471, 472, 473, 474, 475 og 476, samt Garasjeeiendommen, gir med dette Sameiet vederlagsfri og evigvarende adkomstrett til sine eiendommer for alle forhold som måtte berøre drift, vedlikehold, påkostninger/oppgraderinger/utskiftninger av henholdsvis varmesentralen og hovedinntak for vann/sprinkelrom med tilhørende føringer.

Servituttene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr(pris avklares med obos) kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert
- Arealoppmåling, datert 15.10.2025
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 30.04.2026
- Innkalling fra årsmøte 2026, datert 29.04.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 30.04.2026
- Kommuneplankart, datert 30.04.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 31.07.2024
- Byggemeldte tegninger, datert 25.11.2021
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Idrettsgata 46

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.8 km

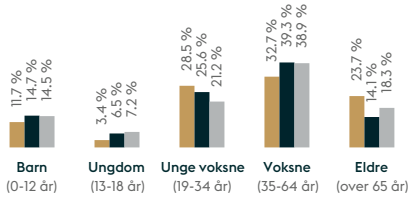
Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	6 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år... 75 barn	6 min 0.5 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rolvsrud stadion	6 min
Skårersletta balløkke	8 min
Fresh Fitness Skårer	9 min
Mudo Lørenskog	9 min

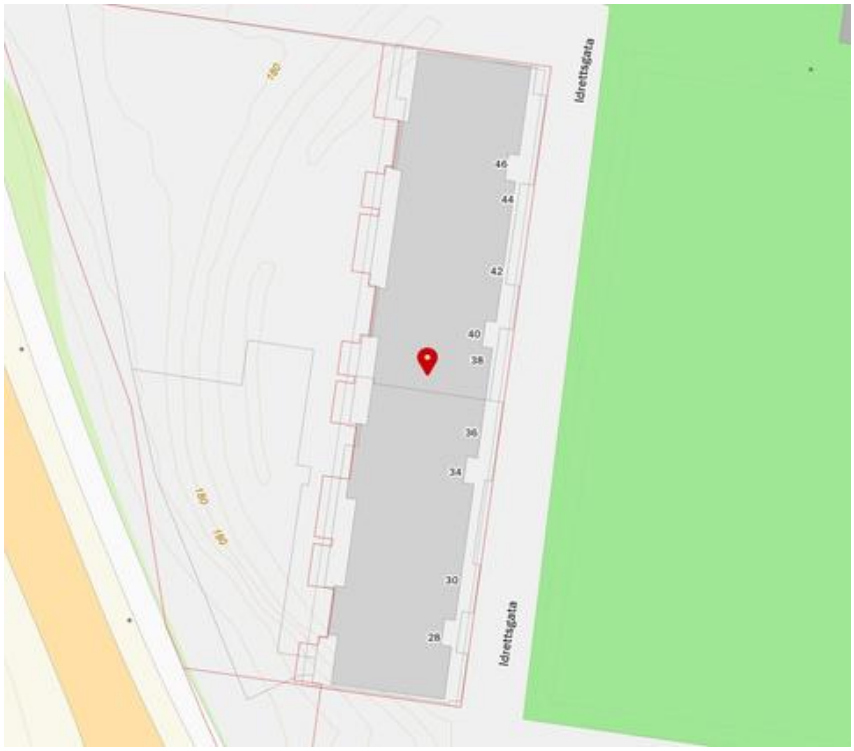
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Idrettsgata 46 - Leilighet 1-1004 - H1001

1473 LØRENSKOG

3222/102/477/95/0/0

Rapportdato

15.10.2025

Befaring utført den av:



Nicolay Schrøder
Takst &
Befaringssenteret AS

Sigurd Hoels vei
98
0655 Oslo

+4793827327
nicolay@takst-
befaringssenteret.no

Bygningssakkyndig

Om boligen

Adresse: Idrettsgata 46 - Leilighet 1-1004 - H1001 , 1473, LØRENSKOG

Matrikkel: 3222/102/477/95/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 1 311.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Rolvsrud Idrettspark AS

Rekvirent: AF Eiendom AS

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Areal/oppmåling

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

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

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

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

IDRETTSGATA 46 - LEILIGHET 1-1004 - H1001 - 3222/102/477/95/0/0

Idrettsgata 46 - Leilighet 1-1004 - H01001			
Primærrom 87 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 87 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, stue/kjøkken, gang, WC, bad, tre soverom		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Areal på sportsbod er ikke oppmålt, da det ikke foreligger oversikt over hvor den ligger. Det legges til grunn at leiligheten skal ha en bod på min. 5 m2 da leiligheten er over 50 m2.

Idrettsgata 46 - Leilighet 1-1004 - H01001			
BRA-i 87 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 22 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, gang, WC, bad, tre soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Sportsbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** To balkonger

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 92 m^2

Merknader om areal:

1 Bilder

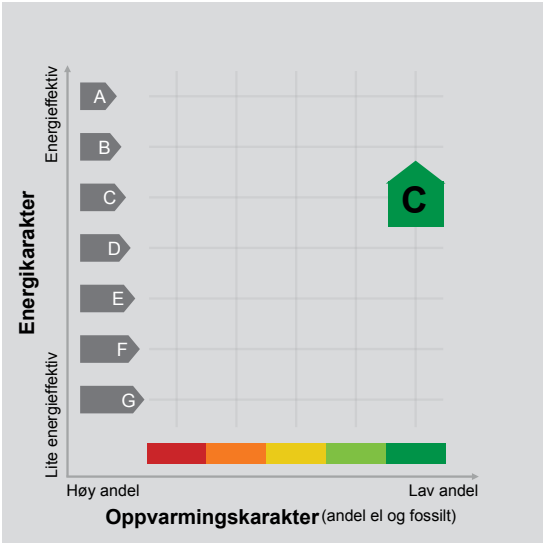
Plantegning



Idrettsgata 46 - Leilighet 1-1004 - H1001

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsgata 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300901075
Bruksenhetsnummer	H1001
Merkenummer	5928a8b1-50ac-417b-8a4d-8f14401e4c21
Dato	30.05.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Idrettsgata 46
Postnummer: 1473
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H1001
Dato: 30.05.2024 10:21:01
Energimerkenummer: 5928a8b1-50ac-417b-8a4d-8f14401e4c21

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 466
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300901075

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

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	53 m²
Areal tak	88 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	236 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	85,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.03.2024
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	1,44 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	0,84
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	0,18
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	0,82
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	30.5.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	38,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,3 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	108,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 271 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 192 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 271 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	3 887 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 384 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 271 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,4 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0069/26 .Vår ref.: 1417-1-95 Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rolvsrud Arena Sameie 1
Organisasjonsnr:	934397576
Seksjonseier:	Rolvsrud Idrettspark AS
Adresse:	Idrettsgata 46, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	95
Gnr.	102
Bnr.	477

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93906555.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Enkelte seksjonseiere dispnerer p-plass Rolvsrud Arena Garasjesameie s 2253 - Orgnrr: 934424069. Tingsrettslige sameie. Omfatter anleggseiendommen gnr.102, bnr.470 i Lørenskog. Eierandel pr p-plass 13/6452. Realkoblet til boligseksjon som har p-plass. Det er administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste.I tillegg kommer felleskostnader. For seksjonseiere i SAMEIE gjelder følgende: En P-plassandel eid av seksjonseier kan, med mindre den overdras sammen med boligseksjonen, kun overdras til annen seksjon i det samme eierseksjonssameiet, Styret i Garasjesameiet kan samtykker til annen overdragelse, se Garasjesameiet vedtekter.
- Individuell avregning av fjernvarme, kommunalt vann og avløp. Avlesning av forbruk og avregning ved Techem. Fakturering av kostnad til forbruk for Fjernvarme og kommunalt vann og avløp gjøres av Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral
- Sameiet har ingen ordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 146,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	450,00	
Felleskostnader	3 696,00	

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: 961,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 33 226,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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. 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:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. 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 pr. 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1417
ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2026 kl. 18:30, Benterud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

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

Kari-Anne Lindland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere på årsmøtet registreres elektronisk ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres særskilt. Den elektroniske registreringen, sammen med innleverte fullmakter, legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1417 Årsregnskap 2025 RA1.pdf
2. 1417 Rolvsrud Arena Sameie 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240000.

Styrets innstilling

På grunn av at vi er flere i styret som har brukt uforholdsmessig mye tid og at det er en til i styret så mener vi at en økning fra i 2024 er på sin plass. Anbefales

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240000

Sak 7

Ny Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Velger å lage nye husordensregler som er litt mer enklere å forstå og mer konkrete.

Styrets innstilling

Ser behov for å forenkle husordensreglene så det aldri er tvil så styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Anbefales

Vedlegg

3. Husordensregler for Sameiet Rolvsrud Arena 1 finale.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem får du en del oppgaver. Per i dag så er styremedlemmet 1 av 2 som svarer ut klager pluss å svare ut på Vibbo + ansvar for å følge opp at alle boenheter får nytt filter til ventilasjonsanlegget eller en del ad hoc saker.

Som leder av valgkomiteen skal du lede valgkomiteens arbeide så at alle tillitsverv i sameiet blir besatt og kalle inn til møter.

Som medlem i valgkomiteen skal du hjelp til med å finne kandidater til de ulike tillitsvervene i sameiet

Innstilling

Anbefaler Ata Ur-Rehman - Zahid velges videre

Roller og kandidater

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

- Ata Ur-Rehman Zahid (Gjenvalg)
  Ata fungerer veldig bra i dagens styre og er en person som er flink til følge opp saker.

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

- Velges på årsmøte
- Velges på på årsmøte.
- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Årsberetning 2025

Rolvsrud Arena Sameie 1

Styret legger med dette frem årsberetningen for 2025. Året har vært preget av oppfølging av et relativt nytt bygg, etablering av rutiner og håndtering av flere praktiske og økonomiske forhold knyttet til drift og bomiljø.

Garasjeanlegget

I løpet av året ble leverandøren av ladeanlegget byttet fra **Mer** til **Wattif**. Bakgrunnen for byttet var at Mer besluttet å rette sin virksomhet mot bedriftsmarkedet og private enkeltkunder. Overgangen til ny leverandør har etter styrets vurdering gått smertefritt.Når det er feil så er det kun Wattif dere skal kontakte, ikke styret skulle de si noe annet så er det feil har opplevd en del ganger at man sender dere til styre og da blir det bare en ekstra runde.

Styret har videre bedt utbygger om å gjennomføre vask av garasjeanlegget. Dette er så langt ikke blitt etterkommet, og saken vil derfor følges opp videre gjennom det etablerte garasjesameiet. Styret vil arbeide for at vask gjennomføres i løpet av våren.

Det har også vært betydelige utfordringer med feilparkering i garasjen, herunder parkering på andres plasser. Styret ser alvorlig på dette, da det skaper konflikter og uforutsigbarhet for beboerne. Det forventes at problemstillingen vil bli fulgt opp mer systematisk når garasjesameiet er fullt operativt.

Søppelhåndtering og bomiljø

Styret har gjennom året hatt betydelige utfordringer knyttet til feil håndtering av avfall. Søppel har blitt plassert på uegnede steder, inkludert i fellesarealer og på balkonger. Dette har påvirket bomiljøet negativt, og det har også vært observert rotter og mus i området.

Til tross for gjentatte påminnelser og direkte kontakt med beboere der dette har vært mulig, har utfordringene vedvart. Etter at søppelsuganlegget nå er satt i full drift, ser vi imidlertid en tydelig forbedring i situasjonen rundt inngangspartiene.

Som følge av dette har styret sagt opp avtalen med vaktmester om henting av søppel fire dager per uke som har vært hensatt på ulike steder i sameiet. Denne avtalen har vart i om lag 14 måneder og hatt en kostnad på ca. kr 210 000. Styret

vurderer at dette har vært en unødvendig ekstrakostnad som nå kan bortfalle, forutsatt at beboerne følger gjeldende retningslinjer for avfallshåndtering.

Styret oppfordrer alle beboere til å benytte søppelsuganlegget korrekt og bidra til å opprettholde et rent og trygt bomiljø.

Unødige brannutrykninger

Det har vært flere unødige brannutrykninger i løpet av året. Styret har undersøkt muligheten for å splitte alarmsystemet, men kostnadene ved en slik løsning vurderes som uforholdsmessig høye sett opp mot forventet effekt. På bakgrunn av dette har styret besluttet å ikke gå videre med dette tiltaket.

Dersom en utrykning kan spores tilbake til en konkret seksjon, vil kostnaden sameiet belastes av brannvesenet bli viderefakturert til ansvarlig eier.

Styret minner om at det er eiers ansvar å informere eventuelle leietakere om hvordan man håndterer en utløst alarm. Alle beboere oppfordres til å sette seg inn i rutiner for å stoppe falsk alarm på korrekt måte.

Henvendelser om tekniske systemer og utstyr

Styret mottar et stort antall henvendelser om bruk av tekniske installasjoner i leilighetene, til tross for at informasjonen er tilgjengelig i boligpermen.

Det er seksjonseiers ansvar å sette seg inn i boligens tekniske løsninger og å informere leietakere om dette. Styret har likevel i enkelte tilfeller bistått, eksempelvis ved utløst Waterguard.

Det understrekes at styrevervet er frivillig, og at styret ikke har kapasitet til å fungere som teknisk support for den enkelte bolig.

Oppfølging av utbygger

Som nytt bygg har sameiet hatt flere forhold å følge opp overfor utbygger. Dette har vært en omfattende prosess for styret.

Per nå er de fleste forhold som ble meldt inn ved ettårsbefaring rettet eller under avsluttende behandling. Styret vil fortsette å følge opp eventuelle gjenstående saker.

OBOS Felleskostnader, fjernvarme og økonomi

Styret har erfart utfordringer knyttet til fakturering av fjernvarme og varmtvann. Avregningene utføres av Techem og oversendes til OBOS for videre fakturering. Prosessen har tatt lengre tid enn forutsatt, noe som ligger utenfor styrets kontroll.

Fjernvarme og varmtvann skal etter planen faktureres månedlig basert på faktisk forbruk. Styret er i dialog med OBOS for å sikre bedre forutsigbarhet fremover.

Det presiseres at fjernvarmesystemet ikke eies eller driftes av Rolvsrud Arena Sameie 1, men av Rolvsrud Arena Varmesentral, som er et felles sameie for de fem byggene. Det er opplyst at direktefakturering skal være operativ før sommeren, med et etterslep på én til to måneder.

Som nevnt i et nyhetsbrev til beboerne i desember så vil felleskostnaden ikke øke i 2026, så lenge det ikke kommer noen ekstreme prisøkninger i løpet av 2026 som vi ikke har kunnet forutse. Økonomien i sameiet er god og stabil i sameiet og vi har en bra buffer per 31.01.2025

Internett leveranse og stabilitet

Internettleverandøren Global Connect leverte ikke tre WiFi-rutere per leilighet slik avtalen var ved overtakelse. Flere leiligheter mottok kun en ruter, noe som medførte utilstrekkelig dekning og ustabil forbindelse.

Enkelte beboere tok selv kontakt med leverandør og fikk tilsendt manglende utstyr. Styret fulgte også opp saken. Problemstillingen anses nå som løst, og styret har ikke mottatt nye henvendelser om internettproblemer den siste tiden.

Gjennomgang av driftsavtaler

Utbygger inngikk en rekke drifts og vedlikeholdsavtaler ved oppstart av sameiet. Styret gjennomgår disse fortløpende med sikte på å redusere unødvendige kostnader og styrke sameiets økonomiske buffer.

Noen avtaler vil på sikt bli overført til fellesameier sammen med øvrige bygg i Rolvsrud Idrettspark. Styret vil fortsette å vurdere alle avtaler for å sikre kostnadseffektiv drift.

med Lørenskog Idrettsforening i dette forumet også.

Klager,Trygghet, HMS og internkontroll

Styret har i perioden hatt et kontinuerlig fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS), samt trygghet og forsvarlig internkontroll i sameiet. Som styre har vi et lovpålagt ansvar for å ivareta sikker drift av fellesarealer og bygningsmasse, samt bidra til et trygt og forutsigbart bomiljø.

HMS-arbeid og forebygging

Sameiet følger gjeldende krav til systematisk HMS-arbeid. Dette omfatter blant annet:

- Oppfølging av brannvern og alarmsystemer
- Kontroll og vedlikehold av tekniske installasjoner
- Forebygging av skadedyr
- Ivaretakelse av sikkerhet i fellesarealer

Styret arbeider kontinuerlig med å redusere risiko for skade på personer og eiendom. HMS-arbeidet er en løpende prosess og vil videreutvikles i takt med sameiets behov.

Kameraovervåking og samarbeid mellom byggene

Arbeidet med etablering av kameraovervåking er godt i gang i samarbeid med de øvrige byggene i Rolvsrud Park.

Alle byggene deltar i et felles samarbeidsforum hvor saker av felles interesse behandles. Styret har stor tro på at dette samarbeidet vil bidra til bedre samordning, økt trygghet og mer effektiv drift på tvers av sameiene på sikt, så håper vi på at vi får

Klagesaker og saksbehandling

Styret har behandlet et betydelig antall klager og henvendelser gjennom året. Vi ønsker å presisere følgende:

- Klagesaker behandles samlet av styret, ikke av styreleder alene.
- Styreleder håndterer kun saker administrativt dersom disse må eskaleres videre, eksempelvis til OBOS.
- Påstander om usaklig eller egenhendig behandling av saker medfører ikke riktighet.

Alle henvendelser skal sendes til styrets felles e-postadresse for å sikre:

- korrekt dokumentasjon
- transparens
- lik behandling

Styret består av beboere som utfører vervet på frivillig basis ved siden av ordinær jobb. Det må derfor påregnes noe saksbehandlingstid.

Styret forventer at kommunikasjon skjer i en saklig og respektfull tone. Uenighet kan forekomme, men dialogen skal være konstruktiv.

Ved utsendelse av klager eller pålegg benytter styret standardiserte formuleringer. Disse kan oppleves strenge, men er nødvendige for å sikre juridisk korrekt behandling dersom saken eskalerer.

Hærverk og skade på felles eiendom

Sameiet har i løpet av året vært utsatt for flere tilfeller av hærverk.

Blant annet ble en heisdør i Idrettsgata 28 skadet, med en reparasjonskostnad på kr 14 000. Slike kostnader belastes fellesskapet og påvirker sameiets økonomi direkte.

Styret vil være tydelig på at:

- Hærverk rammer alle beboere.
- Gjentatte skader kan føre til økte felleskostnader.
- Felles eiendom skal behandles med respekt.

Vi oppfordrer beboere til å melde fra om skadeverk eller uønsket adferd slik at tiltak kan iverksettes raskt.

Skadedyr og forebyggende tiltak

Sameiet inngikk i fjor avtale med **Skadedyrproffen** for forebygging og håndtering av skadedyr. Ordningen har fungert tilfredsstillende, og vi har hatt svært få registrerte tilfeller i perioden.

Det er positivt at øvrige bygg i Rolvsrud Park har tilsvarende avtale. Styret ser muligheter for videre samordning for å sikre helhetlig og effektiv forebygging.

Det understrekes at god avfallshåndtering og orden i fellesarealer er avgjørende for å forhindre skadedyr.

Styrets ansvar og forventninger til beboerne Et trygt og velfungerende sameie forutsetter at både styret og beboerne tar ansvar. Styret vil:

- håndheve husordensreglene konsekvent
- sikre likebehandling
- følge opp avvik som påvirker sikkerhet og bomiljø

Samtidig forventes det at beboerne:

- følger gjeldende regler
- viser respekt for felles eiendom
- bidrar til et trygt og inkluderende bomiljø

Avslutning

Styret vil takke beboerne for samarbeidet i året som har gått. Vi opplever et stort engasjement for bomiljøet og vil fortsette arbeidet med å sikre en trygg, ryddig og økonomisk bærekraftig drift av Rolvsrud Arena Sameie 1.

På vegne av styret

Styreleder Rolvsrud Arena Sameie 1 2025

Alf F Schanche

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 2 306 200.

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 SAMEIE 1
ORG.NR. 934397576, KLIENTNR. 1417

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 591 432	1 411 414	3 591 000	3 591 000
Andre inntekter	3	108 976	785 184	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 700 408**	**2 196 598**	**3 591 000**	**3 591 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-17 000	-21 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-120 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-13 007	-9 814	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-141 257	-60 500	-150 000	-156 750
Konsulenthonorar		-7 015	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-389 739	-310 698	-690 000	-447 050
Forsikringer		-218 788	-92 800	-104 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-593 080	-207 161	-500 000	-1 100 000
Kostnader sameie		-271 074	0	-150 000	-250 000
Energi/fyring	9	-54 849	-9 751	-350 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 044	-115 242	-513 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-525 421	-157 011	-478 000	-604 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 695 475**	**-962 975**	**-3 084 000**	**-3 551 660**
DRIFTSRESULTAT		**1 004 933**	**1 233 623**	**507 000**	**39 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	66 724	997	0	50 000
Finanskostnader		0	-77	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**66 724**	**920**	**0**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**1 071 657**	**1 234 543**	**507 000**	**89 340**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 071 657	1 234 543		

ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1
ORG.NR. 934397576, KLIENTNR. 1417

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 786	76 612
Forskuddsbetalte kostnader		2 730	0
Andre kortsiktige fordringer	12	71 041	37 633
Driftskonto OBOS-banken		273 230	1 870 933
Sparekonto OBOS-banken		3 061 475	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 421 263**	**1 985 178**
SUM EIENDELER		**3 421 263**	**1 985 178**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 306 200	1 234 543
SUM EGENKAPITAL		**2 306 200**	**1 234 543**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		224 512	8 059
Leverandørgjeld		890 551	589 276
Annen kortsiktig gjeld		0	153 300
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 115 063**	**750 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 421 263**	**1 985 178**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Rolvsrud Arena Sameie 1

Alf F Schanche Stephen Ravi Hiep Luong Nguyen

Ata-Ur-Rehman Zahid

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 078 432
Internett	513 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 591 432**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avsatt kreditnota knyttet til Rolvsrud Idrettspark	82 180
Startkapital	26 796
SUM ANDRE INNTEKTER	**108 976**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-187

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 007
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 007**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 661
Drift/vedlikehold VVS	-10 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-201 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-124 981
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-389 739**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-510 901
Kommunale avgifter	-82 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-593 080**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-54 849
SUM ENERGI / FYRING	**-54 849**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
Vaktmestertjenester	-267 629
Renhold ved firmaer	-211 071
Snørydding	-8 156
Andre driftskostnader	-21 002
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-187
Bank- og kortgebyr	-2 987
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-525 421**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 918
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
Andre renteinntekter	968
SUM FINANSINNTEKTER	**66 724**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	71 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 041**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet 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 sameiet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B5DVM-C5ELE-57ZGU-N2BBK-3NWFF-FOQQI

Husordensregler for Sameiet Rolvsrud Arena 1

Innledning

Sameiet utgjør et fellesskap hvor beboerne, både individuelt og samlet, har ansvar for trivsel, orden og sikkerhet. Et godt bomiljø forutsetter gjensidig hensyn, respekt og dialog mellom naboer.

Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar ansvar for egne handlinger, viser omtanke for andre og bidrar til et trygt og ryddig nærmiljø.

Sameiet har egen hjemmeside:
👉 https://vibbo.no/rolvsrud-arena-1

Her finnes nyttig informasjon, inkludert *Boligpermen* med spesifikasjoner på tekniske installasjoner i leilighetene. Sameiet benytter i hovedsak e-post og nyhetsbrev via Vibbo til informasjonsformidling. Seksjonseier plikter å sørge for at korrekt e-postadresse og telefonnummer er registrert, både for eier og eventuelle leietakere.

§ 1 Overholdelse av husordensreglene

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av:

- husstandsmedlemmer
- leietakere
- gjester og andre som gis adgang til boligen

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene anses som mislighold og kan medføre reaksjoner etter eierseksjonsloven, herunder pålegg, erstatningsansvar eller oppsigelse av leieforhold.

Som vesentlige brudd regnes blant annet utilbørlig opptreden som medfører vesentlig ulempe, sjenanse eller utrygghet for øvrige beboere.

§ 2 Ro og orden

Det skal vises hensyn til øvrige beboere i og rundt boligen, på fellesarealer og uteområder.

Nattero gjelder mellom kl. 23.00 og 07.00.
I dette tidsrommet skal det være stille, og støyende aktiviteter er ikke tillatt.

Støyende arbeider (boring, hamring mv.) kan utføres:

- Mandag–fredag: kl. 08.00–21.00
- Lørdag: kl. 10.00–21.00
- Søndag: kl. 12.00–18.00

På søn- og helligdager bør støyende arbeid begrenses mest mulig.

Ved selskapelige sammenkomster skal naboer varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområder og balkonger

All bruk av uteområder skal skje aktsomt og med hensyn til øvrige beboere.

Oppsetting av:

- gjerder/hekk
- vindskjerming
- solskjerming/markiser
- andre fastmonterte innretninger

er kun tillatt etter gjeldende retningslinjer og må forhåndsgodkjennes av styret. Tiltakene skal ivareta sameiets helhetlige uttrykk.

Styret kan pålegge fjerning av innretninger som ikke er i tråd med vedtatte retningslinjer, for seksjonseiers regning.

Lufting og tørking av tøy er tillatt på balkonger så lenge det henges lavere enn rekkverket.
Det er forbudt å:

- riste matter
- kaste gjenstander
- kaste sigarettsneiper

fra balkonger eller terrasser.

Kullgrill og bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område.

§ 4 Parkering

Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper. Brukere av garasjeplass plikter å følge vedtak fattet av garasjesameiet. Seksjonseier plikter å påse at uvedkommende ikke får tilgang til garasjeanlegget.

§ 5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier er ansvarlig for at dyr ikke forårsaker støy, lukt eller ulemper på fellesarealer.

§ 6 Antenner og parabol

Oppsetting av antenner eller parabol på fasader, tak eller balkonger er ikke tillatt.

§ 7 Avfall og søppelhåndtering

Sameiets søppelsug skal benyttes i henhold til instruks ved nedkastene.

Glass, metall og farlig avfall skal kastes i egne beholdere. Lørenskog kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges.

Det er ikke tillatt å plassere avfall:

- utenfor søppelsug
- i fellesarealer

Ved feilaktig hensetting av avfall kan seksjonseier bli fakturert for kostnader til opprydding.

§ 8 Fellesarealer

Renhold og vedlikehold av fellesarealer utføres av innleide leverandører etter avtale inngått av styret.

Sykler skal plasseres på anviste steder. Oppbevaring av barnevogner, sykler eller annet utstyr i trapperom, ganger eller heiser er ikke tillatt og kan fjernes uten varsel.

§ 9 Nøkler og brikker

Tap av nøkler eller brikker skal meldes til styret umiddelbart.

- Brikker bestilles via styret
- Nøkler kan slipes opp av beboer
- Kostnader bæres av eier
- Postkasser skal merkes enhetlig i henhold til Postens standard: **7,8 x 3,2 cm (B x H)**. Ved tvil kontaktes styret.

§ 10 Boder og brannsikkerhet

Seksjonseier plikter å holde orden i egne boder.

Det er forbudt å lagre:

- eksplosive eller brannfarlige stoffer
- illeluktende eller helsefarlige materialer

Gjenstander plassert utenfor bod vil bli fjernet uten varsel.

Det er tillatt å oppbevare **én gassbeholder (maks 11 kg)** på balkong/terrasse. Oppbevaring av gass i kjellerbod, fellesarealer eller garasje er forbudt. Det vises for øvrig til Lørenskog kommunes brannforskrifter.

§ 11 Ettermontering av utstyr

Montering av varmepumpe, aircondition, gasspeis eller annet teknisk utstyr som krever inngrep i bygningsmassen, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan kun endres av sameiets årsmøte med alminnelig flertall. Endringsforslag må være sendt styret innen fastsatt frist og fremgå av innkallingen.

§ 13 Balkonger, hager og utomhusareal

Disse retningslinjene er en del av husordensreglene.

Hager

Seksjonseier på bakkeplan har bruksrett til hage og ansvar for plenklipp. Gjerder og hekk må godkjennes av styret og vedlikeholdes av seksjonseier.

Trampoline er ikke tillatt.

Terrasser

Utvidelse av terrasse krever styregodkjenning. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til vedlikehold og fremtidig utskifting.

Solskjerming

Markiser og screens er tillatt etter godkjenning og må følge fastsatte fargekoder.

§ 14 Sykkelrom

Sykkelrommet er kun for tohjulssykler i brukbar stand. Barnevogner, sparkesykler, kjelker mv. er ikke tillatt. Sykler skal plasseres i stativ.Ødelagde og hensatte sykler og andre ting kan fjernes uten varsel.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 1417 **Selskapsnavn:** ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 934397576
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:30, Benterud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kari-Anne Lindland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere på årsmøtet registreres elektronisk ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres særskilt. Den elektroniske registreringen, sammen med innleverte fullmakter, legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Attila Yücel Kvalsnes er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240000.

Styrets innstilling
På grunn av at vi er flere i styret som har brukt uforholdsmessig mye tid og at det er en til i styret så mener vi at en økning fra i 2024 er på sin plass. Anbefales

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240000
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

7. Ny Husordensregler

Velger å lage nye husordensregler som er litt mer enklere å forstå og mer konkrete.

Styrets innstilling
Ser behov for å forenkle husordensreglene så det aldri er tvil så styret anbefaler forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Anbefales
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. Godkjent under forutsetning av at foreslått benkeforslag blir lagt inn: Få inn forbud mot plassering av søppel på balkong.**

8. Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem får du en del oppgaver. Per i dag så er styremedlemmet 1 av 2 som svarer ut klager pluss å svare ut på Vibbo + ansvar for å følge opp at alle boenheter får nytt filter til ventilasjonsanlegget eller en del ad hoc saker.

Som leder av valgkomiteen skal du lede valgkomiteens arbeide så at alle tillitsverv i sameiet blir besatt og kalle inn til møter.

Som medlem i valgkomiteen skal du hjelp til med å finne kandidater til de ulike tillitsvervene i sameiet

Innstilling
Anbefaler Ata Ur-Rehman - Zahid velges videre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ata Ur-Rehman Zahid (Gjenvalg)

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ata Ur-Rehman Zahid (Gjenvalg)

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Graff Av Øhr
Attila Yücel Kvalsnes

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Camilla Graff Av Øhr
Attila Yücel Kvalsnes

V E D T E K T E R

for

«Rolvsrud Arena Sameie 1», org. nr. <934397576>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av Sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Rolvsrud Arena Sameie 1», og omtales heretter som "**Sameiet**". Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11. oktober 2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 95 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 477 i Lørenskog kommune. Sameiet inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter byggeprosjektet Rolvsrud Arena.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang og balkong. Seksjonerte tilleggsdeler består av private markterrasser og private takterrasser.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

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

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

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

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

Sameiet har tinglyst bruksrett til 95 boder i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst over Garasjeeiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/ er ikke med i beregningen av hoveddelenes BRA-i.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Garasjeeiendommen

4-1 Organisering

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

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 7 i vedtektene til Garasjesameiet:

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

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

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

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

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

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

Fra § 8 i vedtektene til Garasjesameiet:

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

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

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

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

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

Den Sameier som overdrar eller leier ut 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

parkerings¬plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av P-plassandeler i Garasjeeiendommen som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Garasjesameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom Parkeringseiere, dersom annen Parkeringseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
(6) Det skal etableres støyskjerm og støttemur langs Fylkesvei 1521 Nordliveien. Sameiet, har sammen med de øvrige eierne av eiendom på Rolvsrud Arena, ansvaret for oppføring, drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur, i henhold til erklæring tinglyst på Sameiets eiendom 29. september 2023 med dokumentnummer 1064715 inntatt som **vedlegg 5** til disse vedtekter. Sameiet, og de øvrige eierne av eiendom på Rolvsrud Arena, har også plikt til å demontere og fjerne støyskjerm og støttemur på kort varsel når Lørenskog kommune har behov for tilkomst til kommunale vann- og avløpsledninger i Nordliveien. Kostnader knyttet til disse forpliktelsene skal fordeles forholdsmessig mellom de enkelte grunneierne av eiendom på Rolvsrud Arena.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en

forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister, og vil av samme grunn registreres som hjemmelsaver til ideell andel av både Garasjesameiet og Utomhussameiet.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 Varmesentral

Sameiet er andelseier i Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral, som organiserer felles eierskap, drift og vedlikehold av felles varmesentral for Rolvsrud Arena og sørger for kostnadsfordeling mellom de ulike sameierne. Vedtektene til Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral er inntatt som **vedlegg 6**.

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

13 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

ooOOOoo

Vedlegg.

1. Vedtekter for Utomhusameiet
2. Kopi av tinglyst erklæring (rettighetserklæring)

3. Tinglyst erklæring ang. rettigheter over gnr. 102 bnr. 3
4. Vedtekter for Garasjesameiet
5. Tinglyst erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur
6. Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral
7. Kart som angir plassering for bruksrett for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

VEDTEKTER

For

ROLVSRUD ARENA UTOMHUSSAMEIE

VEDTATT DEN 14. oktober 2024

§ 1
Navn og Formål
Sameiets navn er Rolvsrud Arena Utomhussameie, heretter kalt ”**Sameiet**”.

Sameierne er de som til enhver tid er eiere av eierseksjoner i eierseksjonssameiene i følgende eiendommer:

- Gnr. 102 bnr. 477 ("**Rolvsrud Arena Sameie 1**"),
- Gnr. 102 bnr. 478 ("**Rolvsrud Arena Sameie 2"**),
- Gnr. 102 bnr. 481 ("**Rolvsrud Arena Sameie 5**")

samt nedenstående eiendommer;

- Gnr. 102 bnr. 479 ("**Rolvsrud Arena Borettslag 3**"),
- Gnr. 102 bnr. 480 ("**Rolvsrud Arena Borettslag 4**"),

heretter samlet kalt ”**Sameierne**”.

Rolvsrud Arena Sameie 2, Rolvsrud Arena Borettslag 3, Rolvsrud Arena Borettslag og Rolvsrud Arena Sameie 5 er ikke etablerte på tidspunktet for opprettelsen av Sameiet, men eierandelene i Sameiet tilligger de relevante gårds- og bruksnumrene som en realkobling. Eierseksjonssameiene og borettslagene omtales samlet som "**Leilighetsbyggene**".

Sameierne eier i fellesskap gnr. 102 bnr. 399 og bnr. 466 i Lørenskog kommune ("**Uteeiendommen**") i tingsrettslig sameie (realsameie).

Hver sameier eier en ideell andel av Uteeiendommen, som nærmere angitt i § 3. Sameierne representeres i Sameiet ved én representant fra styret i de respektive Leilighetsbyggene. Inntil Leilighetsbyggene er seksjonert eller etablert som borettslag og overlevert til sluttkjøpere, representerer utbygger, Rolvsrud Idrettspark AS eierandelene til de relevante Leilighetsbyggene.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Uteeiendommen til beste for Sameierne.

§ 2
Hva Sameiet omfatter
Uteeiendommen utgjør felles uteoppholdsareal, og er til felles bruk for Sameierne. Uteeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan *0230_041 Rolvsrud*

Idrettspark, og er på tidspunkt for etablering av Sameiet ikke endelig arrondert eller ferdig detaljprosjektert. Uteeiendommens planlagte utstrekning er angitt med grønn farge i kartskisse inntatt som vedlegg 1. Uteeiendommens utstrekning vil være endelig etter en planlagt grensejustering mot Hus 2, som forventes å være gjennomført i løpet av 2024. De to gårds- og bruksnumrene som i dag utgjør Uteeiendommen kan også slås sammen til én grunneiendom, slik at Uteeiendommen til slutt utgjør ett gårds- og bruksnummer.

Sameierne plikter å medvirke til grensejustering og eventuell sammenslåing som nevnt ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold.

På Uteeiendommen er det etablert 40 sykkelparkeringsplasser som er felles for Leilighetsbyggene.

Uteeiendommen har tinglyst rett til areal under utkragede balkonger på Leilighetsbyggene, som tjener som fellesareal for Uteeiendommen på lik linje med øvrig uteareal. Alt uteareal som Uteeiendommen har rett til å benytte driftes og forvaltes av Uteeiendommen i samsvar med disse vedtektene.

Under Uteeiendommen og Leilighetsbyggene er det etablert flere anleggseiendommer; gnr. 102 bnr.470 utgjør en garasjeeiendom ("**Garasjeeiendommen**") som betjener samtlige Leilighetsbygg med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og øvrige fellesinstallasjoner. Garasjeeiendommen eies i et tingsrettslig sameie ("**Garasjesameiet**"). Gnr. 102 bnr. 471, bnr. 472, bnr. 473, bnr. 474, bnr. 475, og bnr. 476, utgjør seks næringseiendommer ("**Næringseiendommene**").

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

Uteeiendommen har tinglyst rett til å legge tekniske anlegg og føringer (inkludert for vann og avløp) gjennom Leilighetsbyggene, Garasjekjelleren og Næringseiendommene, samt tinglyst rett til bruk av grunn for nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledninger mm.

Uteeiendommen har tinglyst rett til nødvendig bruk av grunn på Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene for reparasjon og vedlikehold av bygninger og bygningsmasse.

Uteeiendommen har tinglyst rett til å benytte arealer under utkragede balkonger på Leilighetsbyggene som fellesareal.

Kopi av tinglyst erklæring for de tinglyste rettigheter som er omtalt i dette punkt er inntatt som vedlegg 2.

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

§ 3
Sameiebrøk

Sameiebrøken er basert på antall bruksenheter i hvert av Leilighetsbyggene, og fordeler seg slik mellom Sameierne:

- Rolvsrud Arena Sameie 1: ideelle andeler tilsvarende 95/289
- Rolvsrud Arena Sameie 2: ideelle andeler tilsvarende 45/289
- Rolvsrud Arena Borettslag 3: ideelle andeler tilsvarende 54/289
- Rolvsrud Arena Borettslag 4: ideelle andeler tilsvarende 35/289
- Rolvsrud Arena Sameie 5: ideelle andeler tilsvarende 60/289

§ 4
Rettslig rådighet
Eierskap til den enkelte sameieandel kan ikke skilles fra den respektive eiendom ("**Herskende Eiendom**"). Ingen Sameier kan således selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel uten at dette skjer ved samtidig salg/pantsettelse av, eller annen rettslig forføyning over, den Herskende Eiendom. Videre plikter enhver Sameier, ved slikt salg, pantsettelse med mer, også å selge/pantsette eller for øvrig disponere over sameieandelen sammen med den Herskende Eiendom.

Bruksretten til Uteeiendommen kan ikke skilles fra den Herskende Eiendom. Ingen Sameier kan således selge eller på annen måte rettslig forføye over bruksretten sin uten at dette skjer ved samtidig salg av, eller annen rettslig forføyning over, den Herskende Eiendom.

§ 5
Rettigheter for tredjepersoner
Leilighetsbyggene, Garasjeeiendommen og Næringseiendommene har tinglyst rett til adkomst over Uteeiendommen. Kun Leilighetsbyggene har rett til bruk og opphold på Uteeiendommen.

Næringseiendommene Gnr. 102 bnr. 474 og bnr. 475 har tinglyst adkomstrett over Uteeiendommen for tilkomst til og fra offentlig vei, som anvist på kart inntatt som vedlegg 4.

Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene har tinglyst rett til å anlegge tekniske anlegg og føringer (inkludert for vann og avløp) gjennom Uteeiendommen, samt rett til bruk for nødvendig vedlikehold og reparasjon av slike anlegg og føringer.

Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene har også tinglyst rett til bruk av nødvendig grunn på Uteeiendommen for reparasjon og vedlikehold av bygninger og bygningsmasse.

Leilighetsbyggene har tinglyst rett til bruk av utomhusarealene på Uteeiendommen.

Uteeiendommen, Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene er ifølge tinglyst *Erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur* eier og ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur langs fv. 1521. Ansvaret gjelder oppføring, vedlikehold og utbedring av eventuelle skader. Uteeiendommen, Garasjeeiendommen, Næringseiendommene og Leilighetsbyggene har videre plikt til å fjerne støyskjermen og støttemuren på kort varsel når Lørenskog kommune har behov for tilkomst til kommunale vann- og avløpsledninger i Nordveien, samt plikt til oppsetting/reetablering av støyskjermen og støttemuren. Erklæringen er inntatt som vedlegg 5 til disse vedtektene.

Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel og opphold på arealet regulert som felles torg (f_Torg) reguleringsplanen *0230_041 Rolvsrud Idrettspark.* Erklæringen er inntatt som vedlegg 6 til disse vedtektene.

§ 6
Styret
Sameiets styre består av 5 medlemmer, hvorav én representant fra hver av Leilighetsbyggene. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode. Styrelederen velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

I en overgangsperiode gjøres det unntak fra denne § 6 slik det fremkommer nedenfor i § 20 (Overgangsbestemmelser).

§ 7
Signatur og representasjon
Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt engasjert forretningsfører representere Sameierne etter nærmere fullmakt fra styret.

§ 8
Styrets arbeid
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Uteeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret. Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styreleder har ikke dobbeltstemme.

§ 9
Ordinært sameiermøte
Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Sameieren har rett til å stille med én representant i sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet, godkjenne regnskapet, velge styre og behandle ev. årlig vedlikeholdsprogram og budsjett.

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Sameier har én stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Vedtak om vanlig drift, forvaltning og vedlikehold fattes med alminnelig flertall.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om endring av vedtektene og ombygging, påbygging eller andre endringer i Uteeiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§ 12
Vedlikehold av Uteeiendommen
Styret er ansvarlig for at Uteeiendommen holdes forsvarlig ved like.

§ 13
Fordeling av kostnader
Kostnader knyttet til Uteeiendommen ("**Felleskostnader**") skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

Den enkelte Sameier betaler alene for utgifter som kun kommer denne Sameieren til gode.

§ 14
Betaling av Felleskostnader
Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle Felleskostnader blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser. Hver Sameier skal hvert kvartal

innbetale et a-konto beløp til dekning av sin andel av Felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de Felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

§15
Garasjesameiet
Drift, vedlikehold og administrasjon av Uteeiendommen kan bli ivaretatt av Garasjesameiet og kostnader i denne forbindelse vil i tilfellet fordeles som felleskostnader i Garasjesameiet.

§ 16
Ansvar utad
For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 17
Forsikring
Uteeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 18
Bruksdeling og oppløsning
Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens §§ 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 19
Lov om sameige
For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i Lov om sameige av 18. juni 1965, med senere endringer.

§ 20
Overgangsbestemmelser
På etableringstidspunktet for Sameiet er Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget. På tidspunktet for etablering av Sameiet, forestås utbyggingen av Rolvsrud Idrettspark AS. Rolvsrud Idrettspark AS eller den som til enhver tid forestår utbyggingen under reguleringsplan *0230_041 Rolvsrud Idrettspark*, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til byggearbeidene. Midlertidige sikringstiltak må aksepteres. Herunder aksepterer Sameiet at det i anleggsperioden vil etableres anleggsgjerde på Uteeiendommen.

Utbygger beholder til enhver tid den faktiske og rettslige råderetten til de deler av Uteeiendommen som ikke er overtatt av Sameiet.

For ideelle andeler tilhørende (fremtidige) Leilighetsbygg, råder Utbygger som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til Sameierne. Utbygger skal være representert i styret med ett styremedlem, frem til samtlige ideelle andeler er overdratt

til Sameierne. Inntil Utbygger har overdratt ideelle andeler til minst to av Sameierne, gjøres det unntak fra disse vedtekter § 6 (Styret) om antall styremedlemmer og stemmeantall. Styret vil i denne overgangsperioden bestå av to styremedlemmer, hvorav én representant fra Rolvsrud Arena Sameie 1, som har overtatt sin ideelle andel, og én representant fra Utbygger som representerer de øvrige Sameierne. Når ideelle andeler er overdratt til minst to av Sameierne, skal styret bestå av 3, slik at Utbygger fremdeles skal være representert i styret som representant for ideelle andeler som ennå ikke er overdratt til den siste av Sameierne. Stemmeantallet til Utbyggers representant i styret skal til enhver tid tilsvare ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Utbygger dekke kostnader knyttet til ikke ferdigstilte deler av Uteeiendommen. Kostnader til ferdigstilte deler av Uteeiendommen, dekkes av øvrige Sameiere med en forholdsmessig andel basert på deres innbyrdes eierbrøk.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 20 bortfaller når utbyggingen av Rolvsrud Arena er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og samtlige ideelle andeler i Uteeiendommen er overskjøtet til Sameierne.

Vedlegg:

1. Oversikt over Uteeiendommen
2. Tinglyst rettighetserklæring
3. Tinglyst erklæring ang. rettigheter over gnr. 102 bnr. 3.
4. Kart som angir adkomstrett for næringseiendommer
5. Tinglyst erklæring vedrørende støyskjerm mv.
6. Tinglyst erklæring vedrørende rett til ferdsel og opphold på torgareal.

Avsender: Lørenskog kommune, org.nr. 974637944
Postboks 304
1471 Lørenskog

TINGLYST
DOKUMENT 1949125
13 SEPT 2024
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende følgende gnr./bnr. i Lørenskog kommune:

- Grunneiendommene gnr./bnr. 102/477 ("**Hus 1**"), gnr./bnr. 102/478 ("**Hus 2**"), gnr./bnr. 102/479 ("**Hus 3**"), gnr./bnr. 102/480 ("**Hus 4**"), og gnr./bnr. 102/481 ("**Hus 5**"), samlet omtalt som "**Leilighetsbyggene**".

- Anleggseiendommen gnr./bnr. 102/470 ("**Sokkelen**").

- Anleggseiendommene gnr./bnr. 102/471 ("**Næringseiendom 1**"), gnr./bnr. 102/472 ("**Næringseiendom 2**"), gnr./bnr. 102/473 ("**Næringseiendom 3**"), gnr./bnr. 102/474 ("**Næringseiendom 4**"), gnr./bnr. 102/475 ("**Næringseiendom 5**"), og gnr./bnr. 102/476 ("**Næringseiendom 6**"), samlet omtalt som "**Næringseiendommene**".

- Gnr./bnr. 102/399 og gnr./bnr. 102/466 (samlet omtalt som "**Utomhusarealene**").

Leilighetsbyggene og Utomhusarealene er angitt i situasjonskart inntatt som Vedlegg 1. Sokkelen og Næringseiendommene er angitt i plankart inntatt som Vedlegg 2.

1. GJENSIDIG RETT TIL ADKOMST

Leilighetsbyggene, Sokkelen, Næringseiendommene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer.

2. GJENSIDIG RETT TIL BRUK OG OPPHOLD AV UTEOPPHOLDSARALER

Leilighetsbyggene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til bruk og opphold på eiendommenes uteoppholdsarealer.

3. ADKOMSTRETT FREM TIL OFFENTLIG VEI

Næringseiendom 4 og Næringseiendom 5 skal ha adkomstrett over Utomhusarealene og Hus 5 for tilkomst til og fra offentlig vei.

4. AREAL UNDER UTGRAGENDE BALKONGER

Areal under utkragede balkonger på Leilighetsbyggene, skal utgjøre fellesareal for Utomhusarealene.

5. BODER

Hus 1 en skal ha bruksrett til 95 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 2 en skal ha bruksrett til 45 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 3 en skal ha bruksrett til 54 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 4 en skal ha bruksrett til 35 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 5 en skal ha bruksrett til 60 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

6. PARKERING

Leilighetsbyggene skal ha bruksrett til å disponere totalt 232 parkeringsplasser i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

7. SYKKELPARKERING

Leilighetsbyggene skal ha bruksrett til å disponere totalt 578 sykkelplasser i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Næringseiendommene skal ha bruksrett til å disponere 20 sykkelplasser i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

8. FELLES SPRINKELROM

Hus 2, Hus 3, Hus 4, Hus 5, Næringseiendommene og Sokkelen skal ha rett til å benytte felles sprinkelrom i Hus 1, samt rett til adkomst for å benytte denne retten.

9. VANN OG AVLØP

Leilighetsbyggene, Utomhusarealene, Sokkelen og Næringseiendommene skal ha tinglyst gjensidig rett til å legge tekniske anlegg og føringer for vann og avløp gjennom hverandres eiendommer samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledninger for vann og avløp.

10. TEKNISK ANLEGG/FØRINGER

Leilighetsbyggene og Utomhusarealene, Næringseiendommene og Sokkelen skal ha tinglyst gjensidig rett til å legge tekniske anlegg og føringer for blant annet avfallssuganlegg, gjennom hverandres eiendommer, Sokkelen og Næringseiendommene, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene mv.

11. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Leilighetsbyggene, Sokkelen, Næringseiendommene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn/areal på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/føringer/anlegg.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Leilighetsbyggene, Utomhusarealene, Sokkelen og Næringseiendommene

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org.nr. 842566142.

Vedlegg:

1. Situasjonskart
2. Plankart

...

For Rolvsrud Idrettspark AS org.nr. 991 042 032, som hjemmelshaver til gnr./bnr. _____

Signatur: .....
Navn: FØREN FELIX JØRGENSEN
Tittel: DAGLIG LEDER
Sted, dato: LØRENSKOG 29.04.2024

For Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142, som hjemmelshaver til gnr./bnr. _____

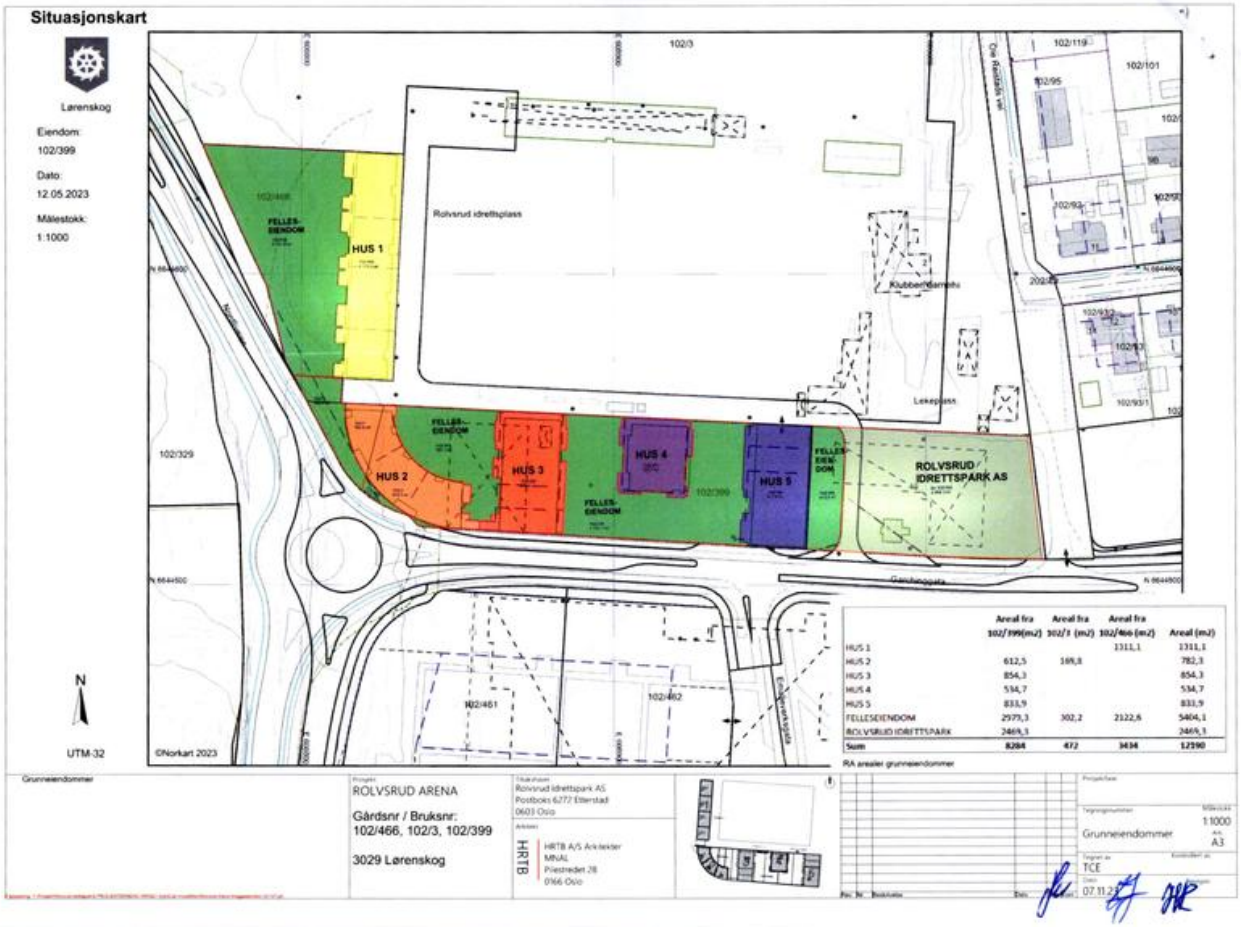
Signatur: .....
Navn:
Tittel:
Sted, dato: Lørenskog 26.4.24

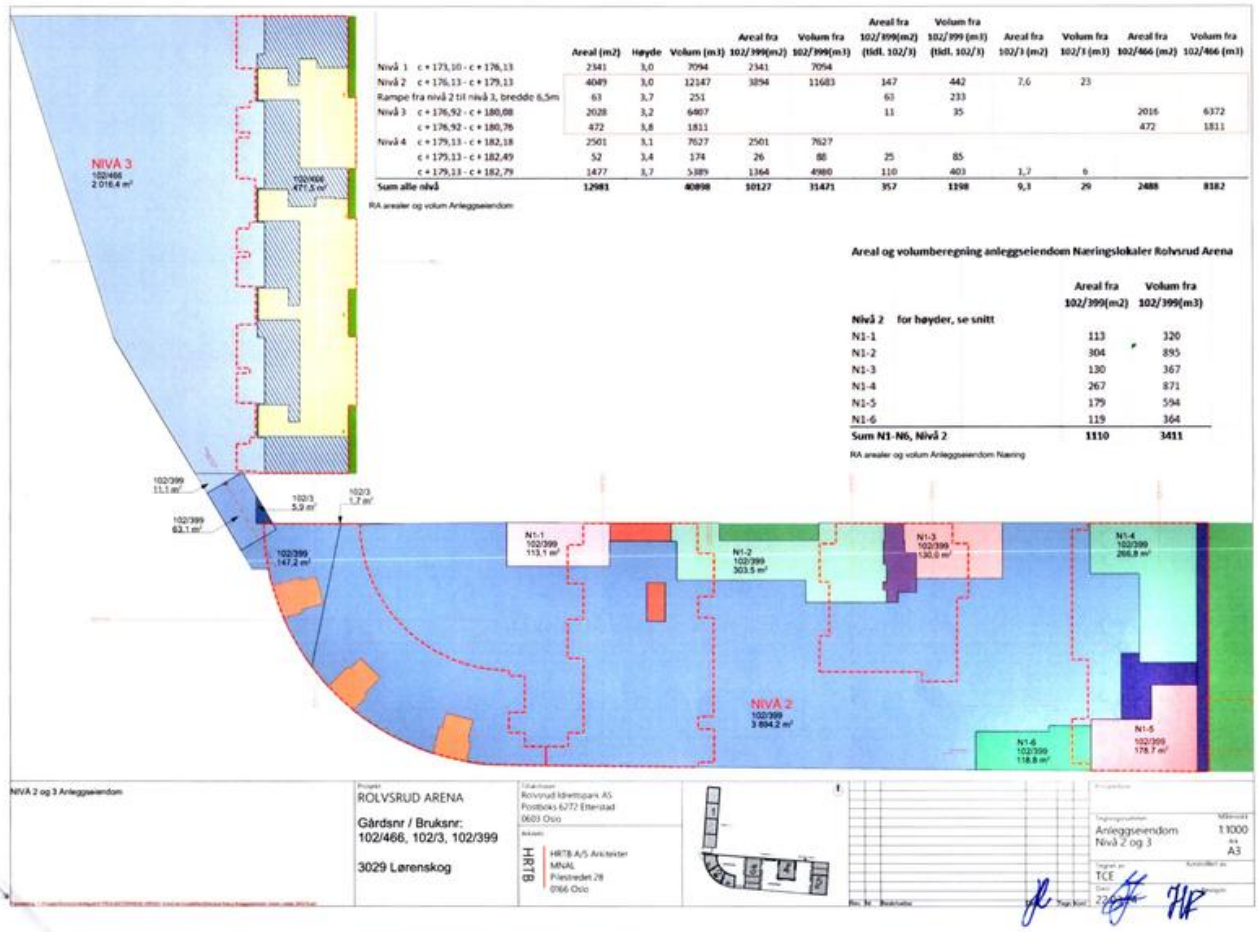
Som urådighetshaver samtykker Nero Eiendomsmegling AS, org.nr. 985 403 368 til tinglysing av denne erklæringen.

Signatur: 29/4-24
Navn:
Tittel:
Sted, dato:

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Marianne Skaug
Eiendomsmegler MNEF

TINGLYST
DOKUMENT nr 1949125
13 SEPT 2024
STATENS KARTVERK
Tove Slemvr Hansen


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
102/399
Dato:
12.05.2023
Målestokk:
1:1000
N
UTM-32
©Norkart 2023
102/3
102/119
102/101
102/95
102/93
102/92
Rolvsrud idrettsplass
Klubbenhus
Lekeplass
Gamle Rådhus vei
102/329
102/461
102/462
102/399
FELLES-EIENDOM
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
Gamlevegen
Engelsrudveien
Areal fra 102/399(m2) Areal fra 302/1 (m2) Areal fra 102/466 (m2) Areal (m2)
HUS 1 1311,1 1311,1
HUS 2 612,5 169,8 782,3
HUS 3 854,3 854,3
HUS 4 534,7 534,7
HUS 5 833,9 833,9
FELLESEIENDOM 2979,3 302,2 2122,6 5404,1
ROLVSRUD IDRETTSPARK 2469,3 2469,3
Sum 8284 472 3434 12390
RA arealer grunneiendommer
Grunneiendommer
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Priestredet 28
0166 Oslo
HRTB
Grunneiendommer
1:1000
A3
TCE
07.11.23



		Areal (m2)	Høyde	Volum (m3)	Areal fra 102/399(m2)	Volum fra 102/399(m3)	Areal fra 102/899(m2) (tidl. 102/3)	Volum fra 102/899 (m3) (tidl. 102/3)	Areal fra 102/3 (m2)	Volum fra 102/3 (m3)	Areal fra 102/466 (m2)	Volum fra 102/466 (m3)
Nivå 1	c + 173,10 - c + 176,13	2341	3,0	7094	2341	7094						
Nivå 2	c + 176,13 - c + 179,13	4049	3,0	12147	3894	11683	147	442	7,6	23		
Rampe fra nivå 2 til nivå 3, bredde 6,5m		63	3,7	251			63	233				
Nivå 3	c + 176,92 - c + 180,08	2028	3,2	6407			11	35			2016	6372
	c + 176,92 - c + 180,76	472	3,8	1811							472	1811
Nivå 4	c + 179,13 - c + 182,18	2501	3,1	7627	2501	7627						
	c + 179,13 - c + 182,49	52	3,4	174	26	88	25	85				
	c + 179,13 - c + 182,79	1477	3,7	5389	1364	4980	110	403	1,7	6		
Sum alle nivå		**12981**		**40898**	**10127**	**31471**	**357**	**1198**	**9,3**	**29**	**2488**	**8182**

RA arealer og volum Anleggseiendom

Areal og volumberegning anleggseiendom Næringslokaler Rolvsrud Arena

	Areal fra 102/399(m2)	Volum fra 102/399(m3)
Nivå 2 for høyder, se snitt		
N1-1	113	320
N1-2	304	895
N1-3	130	367
N1-4	267	871
N1-5	179	594
N1-6	119	364
Sum N1-N6, Nivå 2	**1110**	**3411**

RA arealer og volum Anleggseiendom Næring

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

Fastsatt 14. Oktober 2024

§ 1
Navn
Sameiets navn er Rolvsrud Arena Garasjesameie ("**Garasjesameiet"**).

§ 2
Hva Garasjesameiet omfatter
Garasjesameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 102, bnr. 470, i Lørenskog kommune ("**Garasjeeiendommen"**). Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter utbyggingsprosjektet Rolvsrud Arena. Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, varmesentral, tekniske rom og øvrige fellesfunksjoner for bebyggelsen på Rolvsrud Arena, som i tillegg til Garasjeeiendommen inneholder (i) boligbebyggelse, (ii) næringsbebyggelse og (iii) en utomhuseiendom som utgjør felles uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen.

Boligbebyggelsen ligger på eiendommene gnr. 102 bnr. 477, 478, 479, 480 og 481, og blir samlet omtalt som "**Leilighetsbyggene**".

Næringsbebyggelsen er etablert som 6 selvstendige anleggseiendommer og blir samlet omtalt som "**Næringseiendommene**".

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

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

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

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

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

Garasjeeiendommen har tinglyst rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut ledningsnett/vann/avløp, søppelsugrør, overvann og tilhørende installasjoner i grunnen, samt rett til adkomst over trasé/vei på gnr. 102 bnr. 3. Den tinglyste erklæringen er inntatt som vedlegg 2.

§ 3
Formål

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

§ 4
Sameierne

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

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

§5
Eierbrøk og sameieandeler

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

Garasjesameiet består av 6465 sameieandeler fordelt som følger:

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

Beregning av eierbrøk er basert på følgende prinsipper:

- Beregningene av eierbrøk for parkeringsplass for bil ("**P-plassandelene**") baseres på et prinsipp om at P-plassandelene skal likestilles og være innbyrdes like store.

- Beregning av eierbrøk for eierseksjonssameie eller borettslag er som utgangspunkt beregnet basert på antall bruksenheter pr. Leilighetsbygg ("**Boligandelene**").

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

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

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

§ 6
Bruk av Garasjeeiendommen

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

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

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

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

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

Garasjeeiendommen omfatter 289 stk. boder, hvorav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

Den Sameier som overdrar eller leier ut 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 parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av P-plassandeler i Garasjeeiendommen som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Garasjesameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom Parkeringseiere, dersom annen Parkeringseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

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.

§ 9
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 12
Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

§ 13
Styrets adgang til å forplikte Garasjesameiet

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

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

§14
Kommunikasjon mellom styret og Sameierne

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

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

§ 15
Ordensregler

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

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

§ 16
Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 17
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

§18
Varmesentralen

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

§ 19
Betaling av felleskostnader

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

§ 20
Ansvar utad

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

§ 21
Forsikring

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

§ 22
Revisor og regnskapsførsel

Garasjesameiet kan engasjere revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 23
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 24
Mislighold og tvangssalg

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

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

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

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

§ 25
Sameieloven

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

§ 26
Overgangsbestemmelser – generelt

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

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

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

§ 27
Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

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

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

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

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

§ 28
Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
POSTBOKS 6272 ETTERSTAD
0603 OSLO

AF Gruppen Norge AS
4 OKT 2023
Original
Kopi

Kartverket

Deres ref.:	Sak:	Dato:
	22791154	02.10.2023

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2023/1064712/200
- 2023/1064715/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside http://seeiendom.kartverket.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss. Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommune: 3029 LØRENSKOG
Gnr: 102 Bnr: 399

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/346120-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.04.2007
VEDERLAG: NOK 36 000 000
ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
ORG.NR: 991 042 032

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1031015-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2022/161028-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
10.02.2022 08.15
BELØP: NOK 1 250 000 000
PANTHAVER: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1031015-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
15.09.2022 21.00
BELØP: NOK 912 500 000
PANTHAVER: NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368

2022/1031015-2/200 — **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
15.09.2022 21.00
RETTIGHETSHAVER: NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368

2023/721196-1/200 — **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
05.07.2023 21.00
RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2023/1064712-1/200 — **BRUKSRETT**
29.09.2023 21.00
Gjensidige rettigheter
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1064715-1/200 — **ERKLÆRING/AVTALE**
29.09.2023 21.00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: VIKEN FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 921 693 230
Bestemmelse om støyskjerming
Bestemmelse om støttemur

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1164462-1/200
14.10.2022 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 29 000 000
ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
ORG.NR: 991 042 032

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1870/13-1/8
12.11.1870

UTSKIFTING
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1916/105-1/8
02.06.1916

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:9
Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/234-1/8
05.07.1922

SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/232-1/8
04.08.1922

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:14
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/233-1/8
20.09.1922

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:102 BNR:13
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/5780-2/8
28.12.1957

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/309-1/8
29.01.1964

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:105 BNR:124
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:105 BNR:125
RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:105 BNR:126
Bestemmelse om solidarisk ansvar for felles ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/1701-1/8
30.04.1969

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:102 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ROLVSRUD
ARENA

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Oslo, 27.09.2023

VEDR.: Tinglysing av rettigheter i gnr. 102, bnr. 399 og bnr. 466 i Lørenskog kommune

Viser til tidligere innsendte erklæringer og mangelbrev datert 06.07.2023, vedlagt.

Vennligst finn vedlagt oppdaterte rettighetserklæringer for rett til utomhusarealer, samt erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur som ønskes tinglyst på eiendommene gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune.

Det vedlegges to eksemplar av hver erklæring.

Tinglysingsgebyr faktureres til:

Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

Med vennlig hilsen

Espen Friis Jørgensen
Porteføljedirektør AF Eiendom

Postadresse
Rolvsrud Idrettspark AS
c/o AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
N-0603 OSLO

Besøksadresse
AF Gruppen Norge AS
Innspurten 15
Helsfyr
Oslo

Telefon +47 22 89 11 00
Telefaks +47 22 89 11 01
E-post: firmapost@afgruppen.no
Www: www.afeiendom.no

ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL UTOMHUSAREALER

De til enhver tid eiere av eiendommen gnr. 102 bnr. 399 og eiendommen gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse ("**Eiendommene**"), gir hverandre gjensidig rett til bruk av utomhusarealene på Eiendommene. Bruken må være i samsvar med offentligrettslige bestemmelser og tillatelser, og må ikke være av en art eller et omfang som påfører andre en unødvendig eller urimelig skade eller ulempe.

Drift og vedlikehold av utomhusarealene skal fordeles mellom de til enhver tid eiere av Eiendommene og senere fradelte parseller fra disse.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune.

\- - -

Som hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune:

Rolvsrud Idrettspark AS
org.nr. 991 042 032

Signatur: .....
Navn:
Sted, dato: LILLESTRØM 13/09-23

Rolvsrud Idrettspark AS
org.nr. 991 042 032

Signatur: .....
Navn: ESPEN F. JØRGENSEN
Sted, dato: OSLO 20.09.23

TINGLYST
DOKUMENTNR 106417
29 SEPT 2023
STATENS KARTVE...
Stian Hvat

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Ryttersager
Eiendomsmegler MNEF

Innsender: Rolvsrud Idrettspark AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 Oslo, org.nr. 991 042 032

ERKLÆRING VEDRØRENDE STØYSKJERM OG STØTTEMUR

Rolvsrud Idrettspark AS skal etablere en støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien som vist på karttegning inntatt som Vedlegg 1 til denne erklæringen.

Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032, erklærer som eier og hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune herved som bindende for seg og den til enhver tid eier av gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse at:

1. Gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse er eier av og ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien, som ligger på eiendom delvis tilhørende Viken fylkeskommune, org.nr. 921 693 230. Ansvaret for støyskjermen og støttemuren gjelder oppføring, vedlikehold og utbedring av eventuelle skader på støyskjermen som følge av nødvendig drift og vedlikehold av veg/gang/sykkelveg fv. 1521 Nordliveien. Viken fylkeskommunen, org.nr. 921 693 230, er ikke økonomisk ansvarlig for skader på skjermen som følge av nødvendig drift- og vedlikehold av fv. 1521 med gang/sykkelveg.

2. Gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse har plikt til å demontere og fjerne støyskjermen og støttemuren på kort varsel når Lørenskog kommunen, org.nr. 843 566 142, eller kommunens representant, har behov for tilkomst til de kommunale vann- og avløpsledningene i Nordliveien. Slikt behov kan oppstå i forbindelse med akutte hendelser eller planlagte arbeider på ledningene. Plikten inkluderer ansvar for å dekke alle kostnader i forbindelse med demontering og fjerning av hele eller deler av støyskjermen og støttemuren. Tilsvarende rett og plikt gjelder for oppsetting/reetablering av støyskjermen og støttemuren.

Ansvar for ovennevnte forpliktelser skal fordeles mellom de til enhver tid eiere av gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune, org.nr. 843 566 142, og Viken fylkeskommune, org.nr. 921 693 230.

Som hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune:

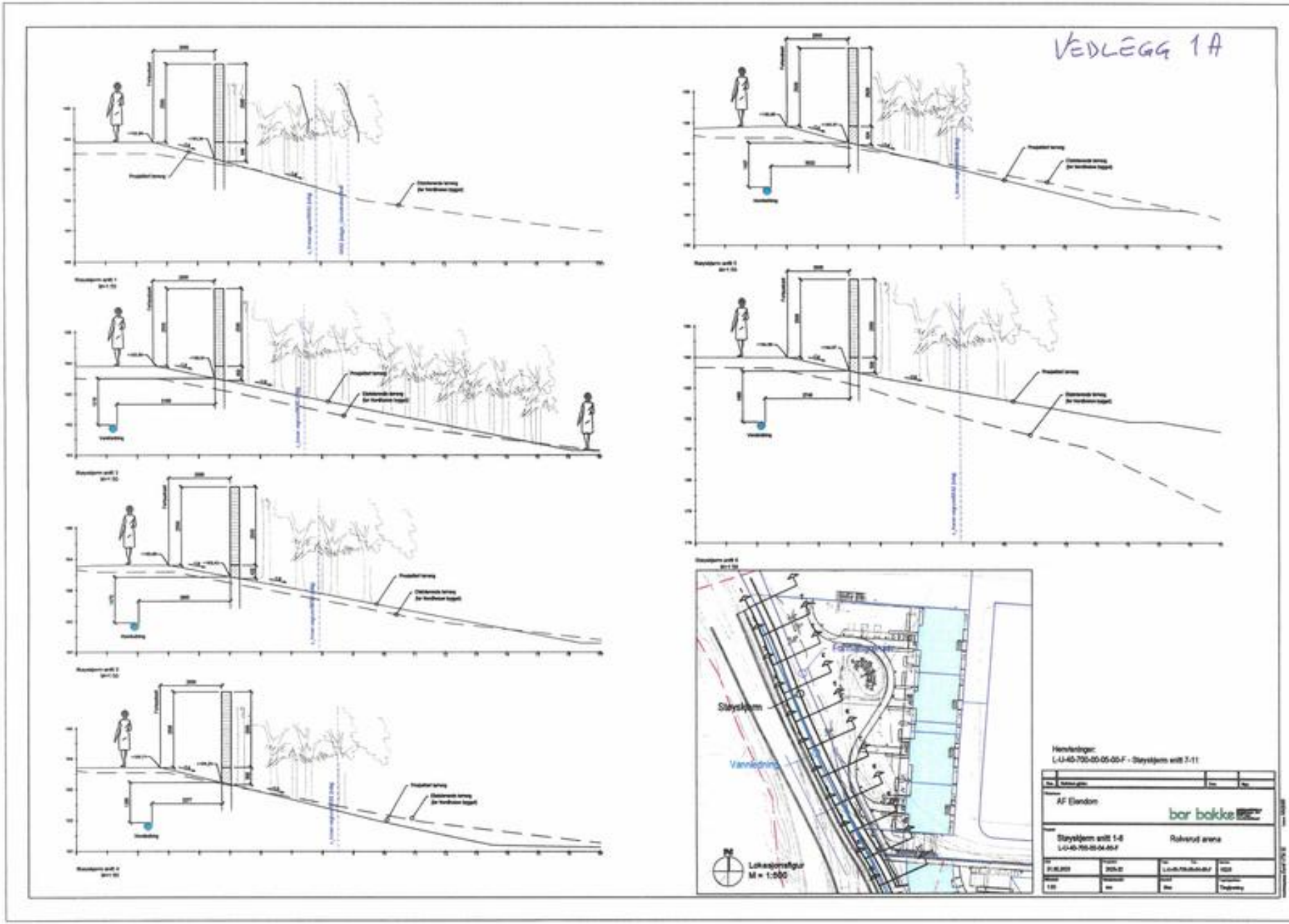
Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032
Signatur: ..... Navn: RONALD ENGEBRETSEN Sted, dato: Lillestrøm 13/09-23	Signatur: ..... Navn: ESPEN F. JØRGENSEN Sted, dato: OSLO 20.09.23

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Rytterager
Eiendomsmegler MNEF

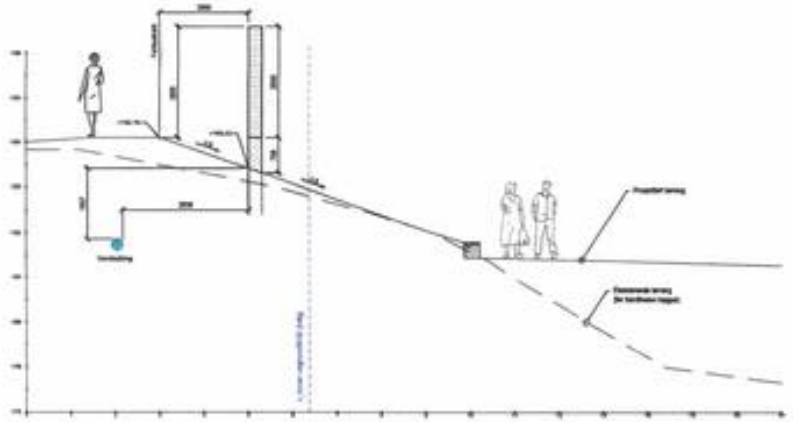
Gyldig 843566142

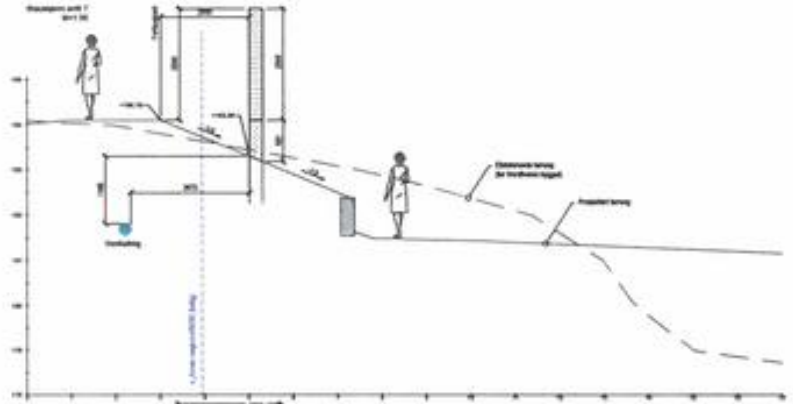
TINGLYST
DOKUMENTNR 1064715
29 SEPT 2023
STATENS KARTVERK
Stian Tvat

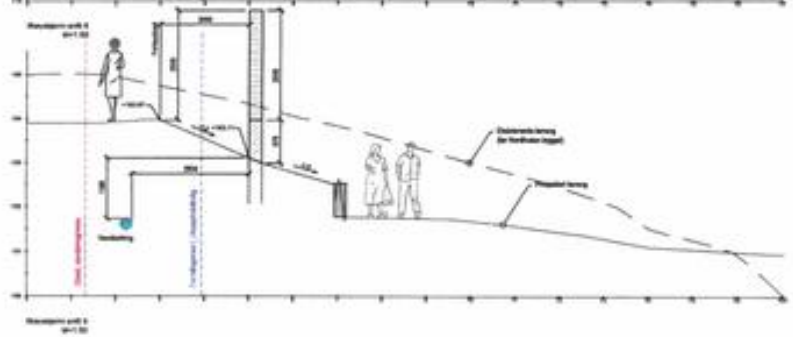
VEDLEGG 1A

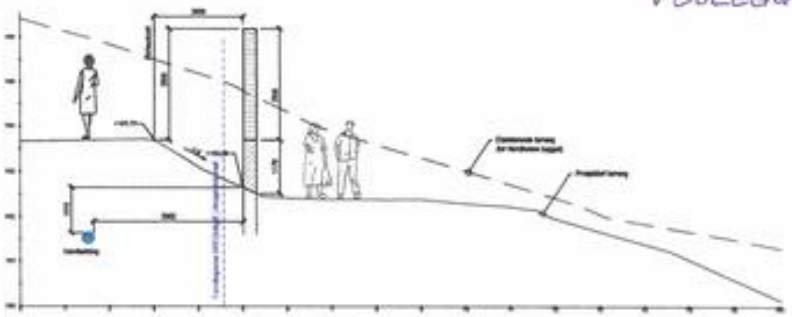

Støysktjerm
Vannledning
Lokasjonsfigur
M = 1:500
Henvisninger:
I-U-40-700-00-05-00-F - Støysktjerm snitt 7-11
AF Eiendom
bar bakke
Støysktjerm snitt 1-6
Rolvsrud arena

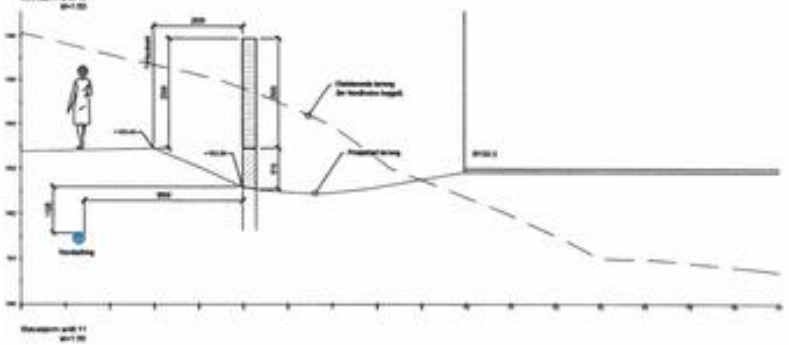
VEDLEGG 1B













Henvisninger:
L-U-40-700-00-04-00-F - Støyskjerm snitt 1-6

AF Eiendom

bar bakke

Støyskjerm snitt 7-11

Rolvsrud arena

V E D T E K T E R

for

«Rolvsrud Arena Sameie 1», org. nr. 934 397 576

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av Sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 5.februar 2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Rolvsrud Arena Sameie 1», og omtales heretter som "**Sameiet**". Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11. oktober 2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 95 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 477 i Lørenskog kommune. Sameiet inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter byggeprosjektet Rolvsrud Arena.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang og balkong. Seksjonerte tilleggsdeler består av private markterrasser og private takterrasser.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

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

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

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

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

Sameiet har tinglyst bruksrett til 95 boder i Garasjeeiendommen, samt rett til adkomst over Garasjeeiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/ er ikke med i beregningen av hoveddelenes BRA-i.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Garasjeeiendommen

4-1 Organisering

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

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 7 i vedtektene til Garasjesameiet:

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

P-plassandelene som er eiet av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjonen innenfor Sameiene eller til beboere tilknyttet

Sameiene, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

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

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

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

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

Fra § 8 i vedtektene til Garasjesameiet:

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

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

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

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

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

Den Sameier som overdrar eller leier ut 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 parkerings¬plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for eiere av P-plassandeler i Garasjeeiendommen som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Garasjesameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom Parkeringseiere, dersom annen Parkeringseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
(6) Det skal etableres støyskjerm og støttemur langs Fylkesvei 1521 Nordliveien. Sameiet, har sammen med de øvrige eierne av eiendom på Rolvsrud Arena, ansvaret for oppføring, drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur, i henhold til erklæring tinglyst på Sameiets eiendom

29. september 2023 med dokumentnummer 1064715 inntatt som **vedlegg 5** til disse vedtekter. Sameiet, og de øvrige eierne av eiendom på Rolvsrud Arena, har også plikt til å demontere og fjerne støyskjerm og støttemur på kort varsel når Lørenskog kommune har behov for tilkomst til kommunale vann- og avløpsledninger i Nordliveien. Kostnader knyttet til disse forpliktelsene skal fordeles forholdsmessig mellom de enkelte grunneierne av eiendom på Rolvsrud Arena.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister, og vil av samme grunn registreres som hjemmelsaver til ideell andel av både Garasjesameiet og Utomhussameiet.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

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

13 Varmesentral
Sameiet er andelseier i Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral, som organiserer felles eierskap, drift og vedlikehold av felles varmesentral for Rolvsrud Arena og sørger for kostnadsfordeling mellom de ulike sameierne. Vedtektene til Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral er inntatt som **vedlegg 6**.

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

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

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

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

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

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

ooOOOoo

Vedlegg.

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

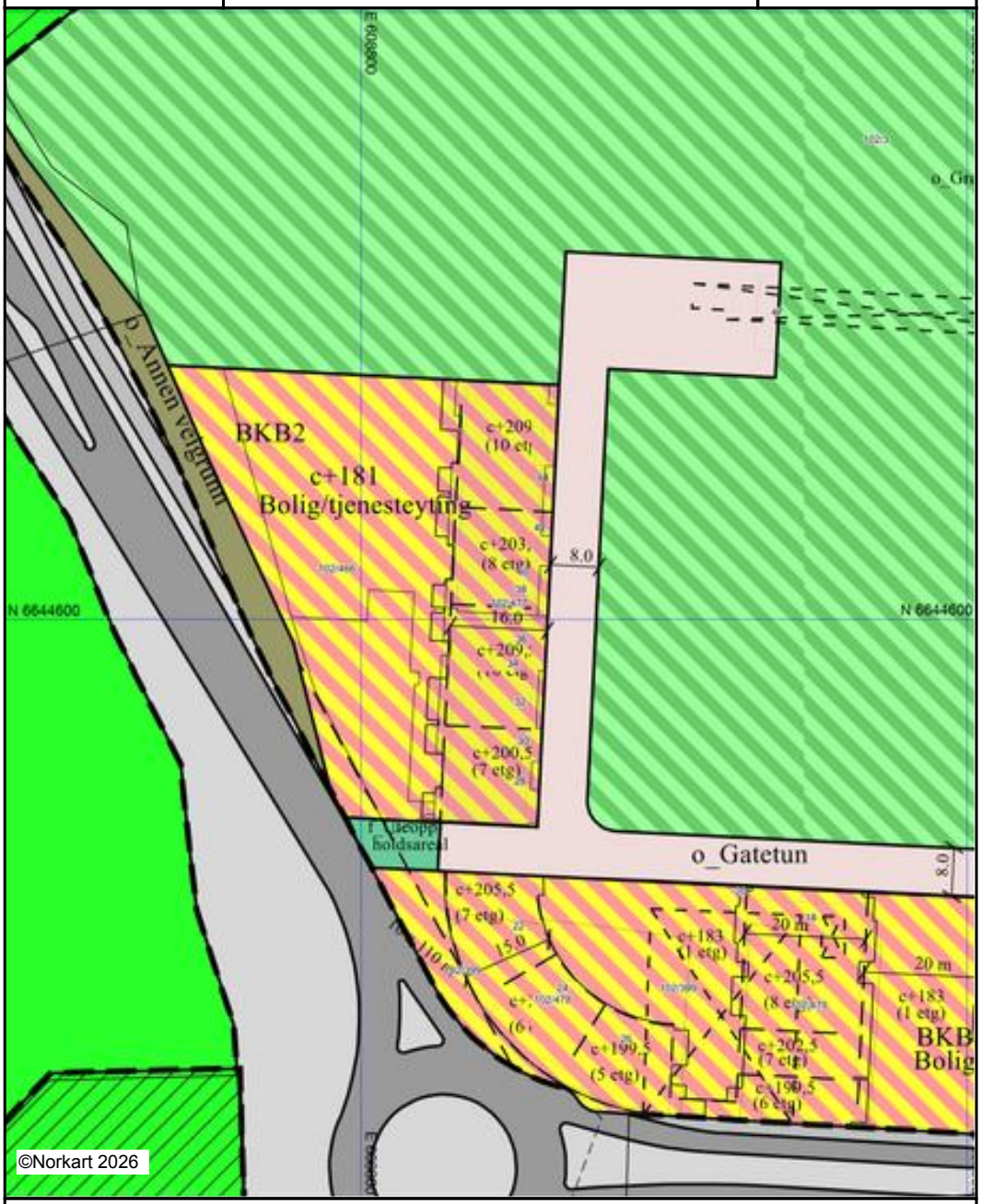
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/477/0/95
Adresse: Idrettsgata 46
Utskriftsdato: 30.04.2026
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



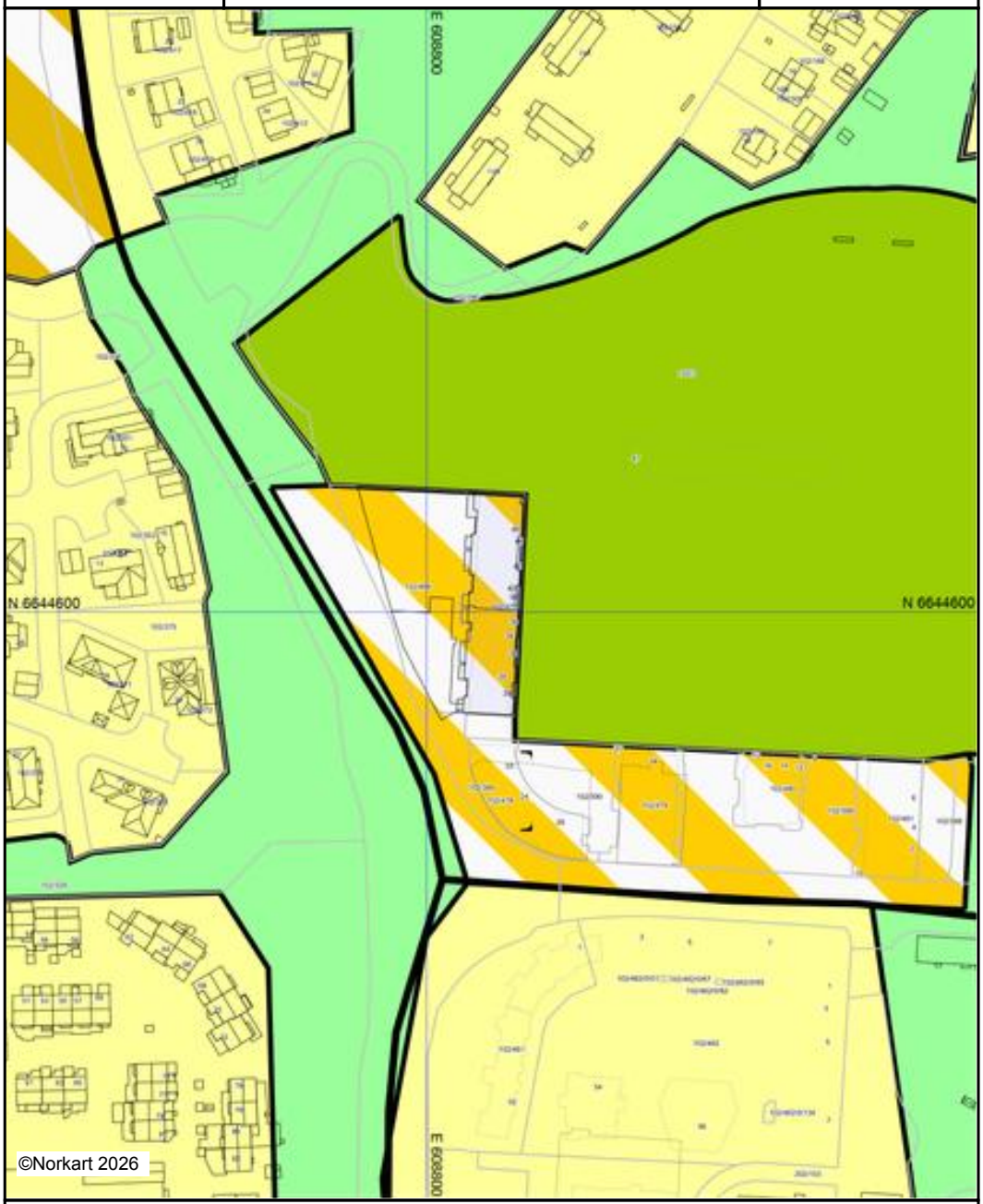
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/477/0/95
Adresse: Idrettsgata 46
Utskriftsdato: 30.04.2026
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



Lørenskog kommune

Af Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/8302- 67		31.07.2024

Midlertidig brukstillatelse - Ny boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Idrettsgata 28, 30, 32, 34, 36, 38, 42, 44 og 46	102/466//	
Ansvarlig søker Af Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	**Tiltakshaver** Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
Tiltakets art: Ny boligblokk	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

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

Søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket er mottatt 28.06.2024. Sist supplerende dokumentasjon er mottatt 30.07.2024. Brukstillatelsen gjelder for boligblokk innenfor felt BKB2 med til sammen 95 boenheter og deler av garasje under felt BKB2. Det er etablert 47 parkeringsplasser i garasjeanlegget, mens resterende parkeringsplasser (27 plasser) er plassert ved innkjøringen til Garchinggata.

Vurdering fra kommunalteknikk
Kommunalteknikk har den 28.06.2024 godkjent en midlertidig innkjøring for beboerne, se vedlagt faseplan.

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse ble gitt 02.07.2021 for boligblokk (20/8302-17)
2. Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 18.08.2022 for grunnarbeider og fundamenter (20/8302-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for råbygg, VA og innvendige tekniske installasjoner ble gitt 01.11.2022 (20/8302-33)
4. Endringstillatelse for fasadeendringer ble gitt 07.06.23 (20/8302-42).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for komplett bygg med unntak av uteareal ble gitt 09.06.2023 (20/8302-46).
6. Innvilgelse midlertidige dispensasjoner fra rekkefølgebestemmelser ble gitt den 19.07.2024 (20/8302-61)

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 boligblokk i felt BKB2 med til sammen 95 boenheter, samt deler av garasjen under samme felt.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.08.2025.

- Etablering av nytt tribuneanlegg i tråd med reguleringsbestemmelsene
- Opparbeidelse av gatetun i tråd med reguleringsbestemmelsene
- Etablering av ny 5-erbane i tråd med reguleringsbestemmelsene

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken 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.

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

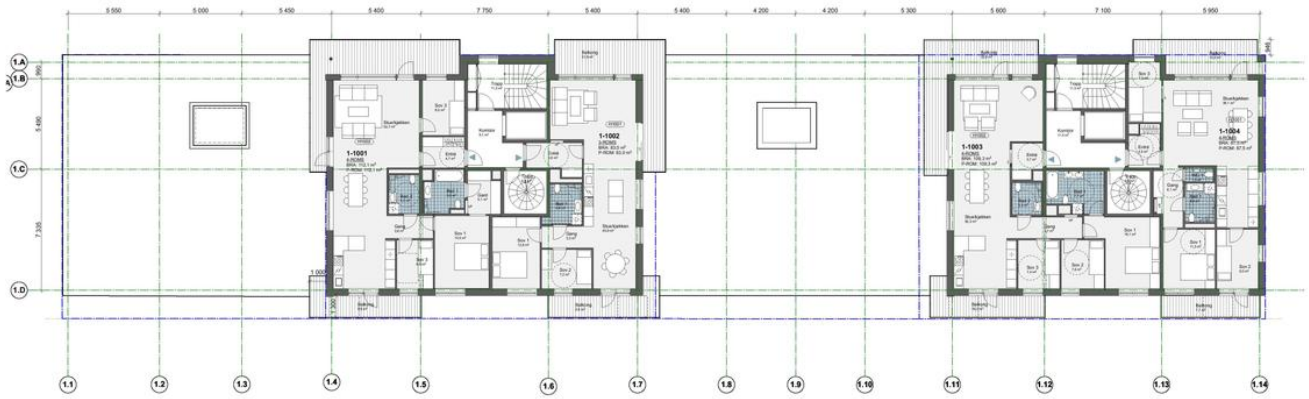
Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
D03 L101 Landskapsplan byggetrinn 1
G 1 - Gjennomføringsplan Rev 6
20242706 Faseplan midlertidig beboer innkjøring
D06_L108 Midlertidig parkeringsplass rev 31.07.2024

Kopi til:
Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO

Intern kopi til:



Eksisterende terreng

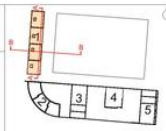
Regulering og byggegrenser

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
St. Olavs gate 28
0166 Oslo



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kont.
B		Tegningslag for wc slått på	09.06.21		
A		Balkonger endret	07.05.21		

Prosjektfase:
RAMMESØKNAD

Tegningsnummer.: A20-01-10 Plan 10
Målestokk: 1:200
Ark: A3
Tegnet av: MNO
Kontrollert av: IB
Dato: 25.11.2021
Revisjon: B

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL VARMESENTRAL OG SPRINKELROM

Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral ("**Sameiet**") gis med dette vederlagsfri, evigvarende og eksklusiv bruksrett til rom for varmesentral og tilhørende føringer plassert i anleggseiendommen gnr. 102 bnr. 470 i Lørenskog kommune ("**Garasjeeiendommen**"). Rommets plassering er anvist med rosa farge på tegning inntatt som vedlegg 1 til denne erklæringen. Sameiet skal besørge og bekoste nødvendig vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av rommet, herunder varmesentralen med innretninger og installasjoner.

Sameiet gis med dette også vederlagsfri, evigvarende og eksklusiv bruksrett til rom for hovedinntak for vann/sprinkelrom og tilhørende føringer plassert i eiendommen gnr. 102 bnr. 477 i Lørenskog kommune. Plasseringen av rommet er anvist med grønn farge på tegning inntatt som vedlegg 1 til denne erklæringen. Sameiet skal besørge og bekoste nødvendig vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av sprinkelrommet, inkludert innretninger og installasjoner.

Sameiet gis også nødvendig adkomstrett over Garasjeeiendommen og gnr. 102 bnr. 477 for utøvelse av sine rettigheter etter denne erklæring.

Eiere av gnr. 102 bnr. 477, 478, 479, 480, 481, 471, 472, 473, 474, 475 og 476, samt Garasjeeiendommen, gir med dette Sameiet vederlagsfri og evigvarende adkomstrett til sine eiendommer for alle forhold som måtte berøre drift, vedlikehold, påkostninger/oppgraderinger/utskiftninger av henholdsvis varmesentralen og hovedinntak for vann/sprinkelrom med tilhørende føringer.

***

For hjemmelshavere til gnr. 102 bnr. 470, 477, 478, 479, 480, 481, 471, 472, 473, 474, 475 og 476 i Lørenskog kommune:

	Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032
Signatur:	.....	.....
Navn:	RONNY LENNART BRETTEN	ESPEN F. JØRGENSEN
Tittel:	STYRELEDER	
Sted, dato:	LILLESTRØM 03/10-24	OSLO 3/10-24

Rett kopi bekreftes
Anders Nitteberg Lie
Advokat

Doknr: 2059613 Tinglyst: 07.10.2024
STATENS KARTVERK


Rohrsrud Arena
HUS 1
1.A
1.B
1.C
1.D

Avsender: Lørenskog kommune, org.nr. 974637944
Postboks 304
1471 Lørenskog

Doknr: 1949125 Tinglyst: 13.09.2024
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende følgende gnr./bnr. i Lørenskog kommune:

- Grunneiendommene gnr./bnr. 102/477 ("**Hus 1**"), gnr./bnr. 102/478 ("**Hus 2**"), gnr./bnr. 102/479 ("**Hus 3**"), gnr./bnr. 102/480 ("**Hus 4**"), og gnr./bnr. 102/481 ("**Hus 5**"), samlet omtalt som "**Leilighetsbyggene**".
- Anleggseiendommen gnr./bnr. 102/470 ("**Sokkelen**").
- Anleggseiendommene gnr./bnr. 102/471 ("**Næringseiendom 1**"), gnr./bnr. 102/472 ("**Næringseiendom 2**"), gnr./bnr. 102/473 ("**Næringseiendom 3**"), gnr./bnr. 102/474 ("**Næringseiendom 4**"), gnr./bnr. 102/475 ("**Næringseiendom 5**"), og gnr./bnr. 102/476 ("**Næringseiendom 6**"), samlet omtalt som "**Næringseiendommene**".
- Gnr./bnr. 102/399 og gnr./bnr. 102/466 (samlet omtalt som "**Utomhusarealene**").

Leilighetsbyggene og Utomhusarealene er angitt i situasjonskart inntatt som Vedlegg 1. Sokkelen og Næringseiendommene er angitt i plankart inntatt som Vedlegg 2.

1. GJENSIDIG RETT TIL ADKOMST

Leilighetsbyggene, Sokkelen, Næringseiendommene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer.

2. GJENSIDIG RETT TIL BRUK OG OPPHOLD AV UTEOPPHOLDSARALER

Leilighetsbyggene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til bruk og opphold på eiendommenes uteoppholdsarealer.

3. ADKOMSTRETT FREM TIL OFFENTLIG VEI

Næringseiendom 4 og Næringseiendom 5 skal ha adkomstrett over Utomhusarealene og Hus 5 for tilkomst til og fra offentlig vei.

4. AREAL UNDER UTGRAGENDE BALKONGER

Areal under utkragede balkonger på Leilighetsbyggene, skal utgjøre fellesareal for Utomhusarealene.

5. BODER

Hus 1 en skal ha bruksrett til 95 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 2 en skal ha bruksrett til 45 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 3 en skal ha bruksrett til 54 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 4 en skal ha bruksrett til 35 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Hus 5 en skal ha bruksrett til 60 boder i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

6. PARKERING

Leilighetsbyggene skal ha bruksrett til å disponere totalt 232 parkeringsplasser i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

7. SYKKELPARKERING

Leilighetsbyggene skal ha bruksrett til å disponere totalt 578 sykkelplasser i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

Næringseiendommene skal ha bruksrett til å disponere 20 sykkelplasser i Sokkelen, samt rett til adkomst over Sokkelen for å benytte denne retten.

8. FELLES SPRINKELROM

Hus 2, Hus 3, Hus 4, Hus 5, Næringseiendommene og Sokkelen skal ha rett til å benytte felles sprinkelrom i Hus 1, samt rett til adkomst for å benytte denne retten.

9. VANN OG AVLØP

Leilighetsbyggene, Utomhusarealene, Sokkelen og Næringseiendommene skal ha tinglyst gjensidig rett til å legge tekniske anlegg og føringer for vann og avløp gjennom hverandres eiendommer samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledninger for vann og avløp.

10. TEKNISK ANLEGG/FØRINGER

Leilighetsbyggene og Utomhusarealene, Næringseiendommene og Sokkelen skal ha tinglyst gjensidig rett til å legge tekniske anlegg og føringer for blant annet avfallssuganlegg, gjennom hverandres eiendommer, Sokkelen og Næringseiendommene, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene mv.

11. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Leilighetsbyggene, Sokkelen, Næringseiendommene og Utomhusarealene skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn/areal på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/føringer/anlegg.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Leilighetsbyggene, Utomhusarealene, Sokkelen og Næringseiendommene

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org.nr. 842566142.

Vedlegg:

1. Situasjonskart
2. Plankart

...

For Rolvsrud Idrettspark AS org.nr. 991 042 032, som hjemmelshaver til gnr./bnr. _____

Signatur: .....
Navn: E. SPEN TENG JØRGENSEN / RONNY ENGERETSEN
Tittel:
Sted, dato: LØRENSKOG 29.04.2024

For Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142, som hjemmelshaver til gnr./bnr. _____

Signatur: .....
Navn:
Tittel:
Sted, dato: Lørenskog 26.4.24

Som urådighetshaver samtykker Nero Eiendomsmegling AS, org.nr. 985 403 368 til tinglysing av denne erklæringen.

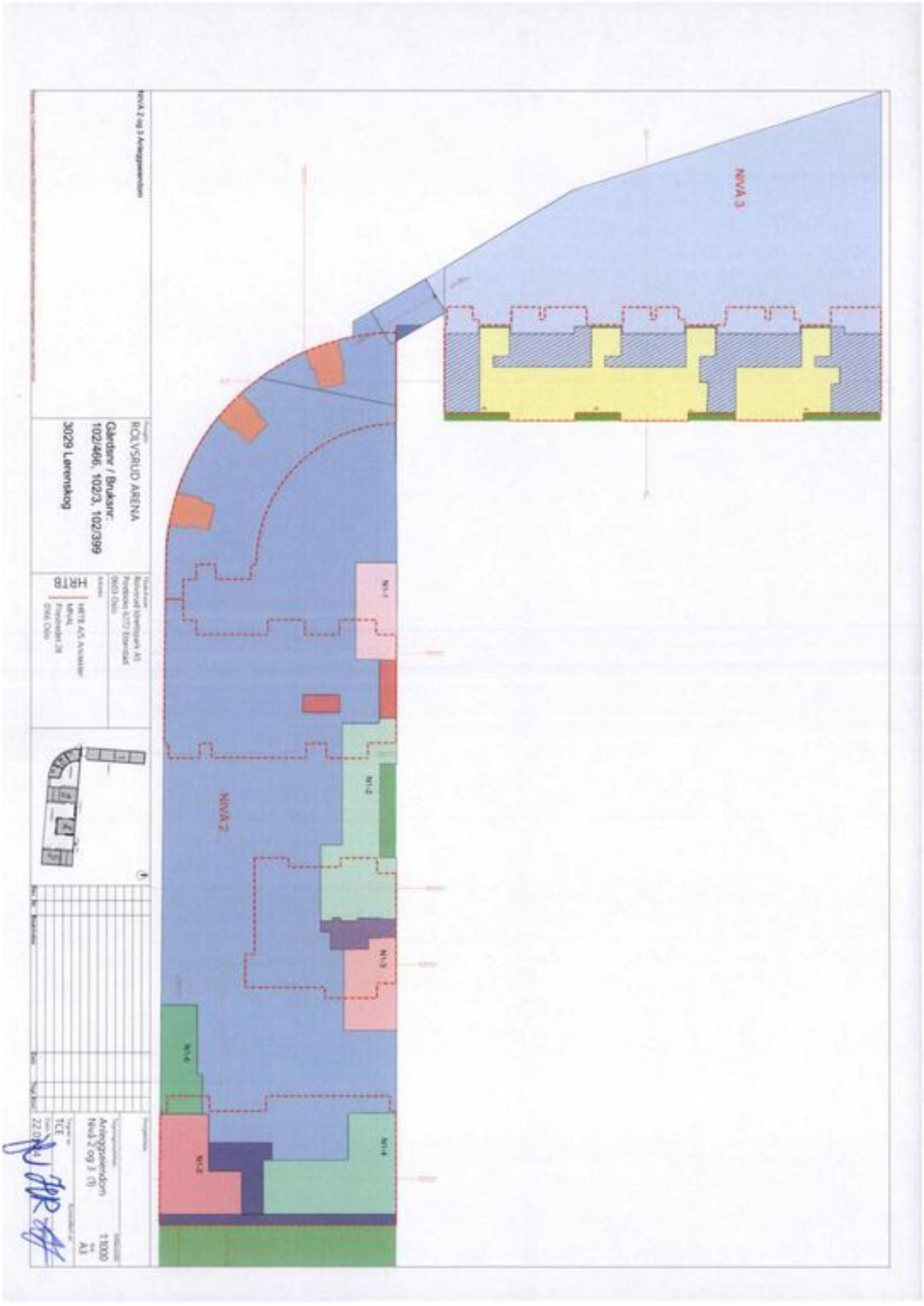
Signatur: 29/4-24
Navn:
Tittel:
Sted, dato:

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Marianne Skaug
Eiendomsmegler MNEF

Marianne Skaug

Side 3 av 3


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom: 102/399
Dato: 12.05.2023
Målestokk: 1:1000
UTM-32
N
Grunneiendommer
Prosjekt: ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Brukersnr: 102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HRTB
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
FELLESBYGG
ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
Rolvsrud idrettsplass
Grunneiendommer
1:1000
A3


NIVÅ 3
NIVÅ 2
N1-1
N1-2
N1-3
N1-4
N1-5
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lerverskog
HRTB
Anleggseiendom
Nivå 2 og 3 (1)
1:1000
A3
1CE

Innsender: Rolvsrud Idrettspark AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 Oslo, org.nr. 991 042 032

ERKLÆRING VEDRØRENDE STØYSKJERM OG STØTTEMUR

Rolvsrud Idrettspark AS skal etablere en støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien som vist på karttegning inntatt som Vedlegg 1 til denne erklæringen.

Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032, erklærer som eier og hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune herved som bindende for seg og den til enhver tid eier av gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse at:

1. Gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse er eier av og ansvarlig for drift og vedlikehold av støyskjerm og støttemur langs fv. 1521 Nordliveien, som ligger på eiendom delvis tilhørende Viken fylkeskommune, org.nr. 921 693 230. Ansvaret for støyskjermen og støttemuren gjelder oppføring, vedlikehold og utbedring av eventuelle skader på støyskjermen som følge av nødvendig drift og vedlikehold av veg/gang/sykkelveg fv. 1521 Nordliveien. Viken fylkeskommunen, org.nr. 921 693 230, er ikke økonomisk ansvarlig for skader på skjermen som følge av nødvendig drift- og vedlikehold av fv. 1521 med gang/sykkelveg.

2. Gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse har plikt til å demontere og fjerne støyskjermen og støttemuren på kort varsel når Lørenskog kommunen, org.nr. 843 566 142, eller kommunens representant, har behov for tilkomst til de kommunale vann- og avløpsledningene i Nordliveien. Slikt behov kan oppstå i forbindelse med akutte hendelser eller planlagte arbeider på ledningene. Plikten inkluderer ansvar for å dekke alle kostnader i forbindelse med demontering og fjerning av hele eller deler av støyskjermen og støttemuren. Tilsvarende rett og plikt gjelder for oppsetting/reetablering av støyskjermen og støttemuren.

Ansvar for ovennevnte forpliktelser skal fordeles mellom de til enhver tid eiere av gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 og senere fradelte parseller fra disse.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune, org.nr. 843 566 142, og Viken fylkeskommune, org.nr. 921 693 230.

Som hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune:

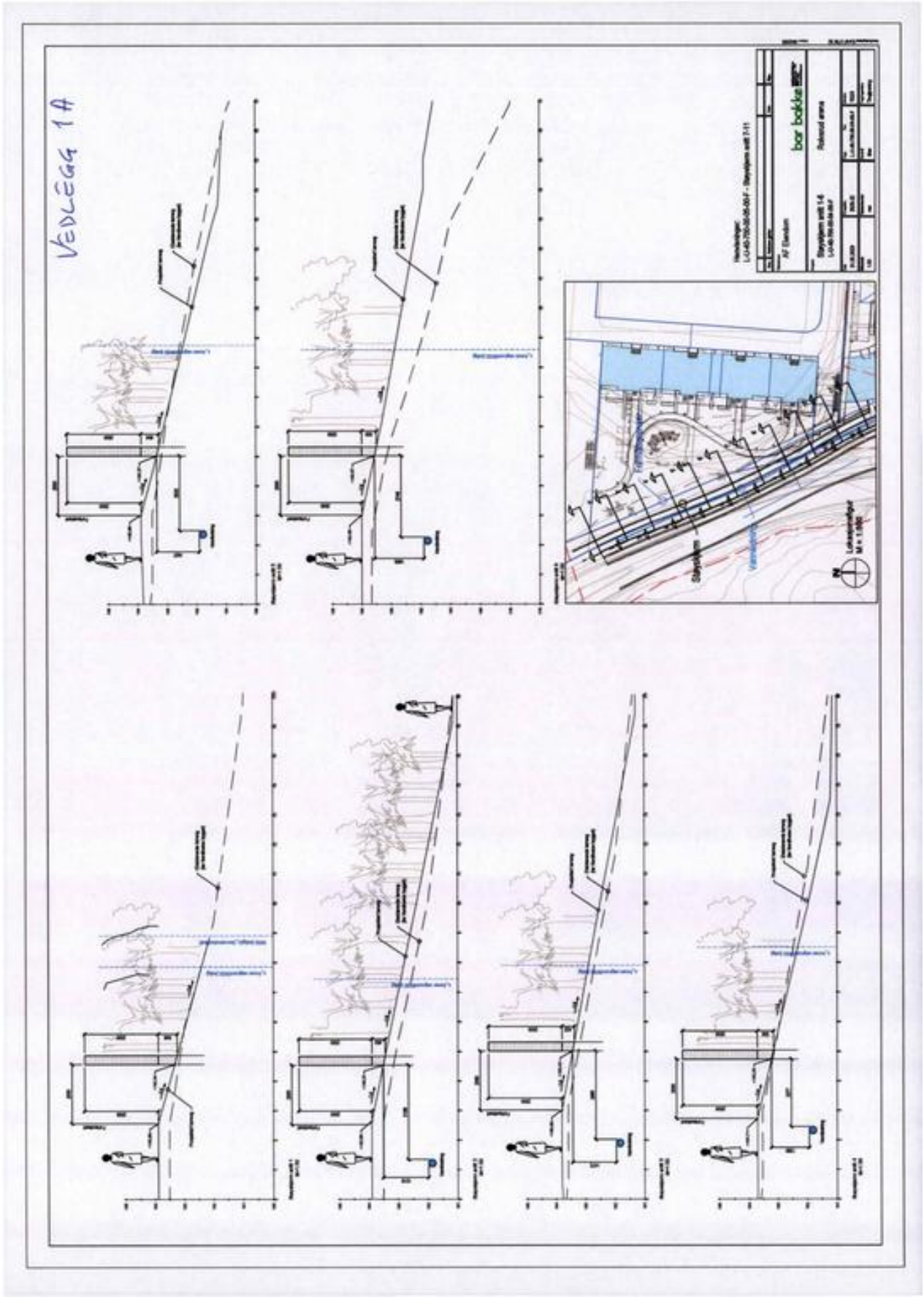
Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032
Signatur:	Signatur: .....
Navn: RONNY KRISTOFFERSEN	Navn: ESPEN F. JØRGENSEN
Sted, dato: Lillestrøm 13/09-23	Sted, dato: OSLO 20.09.23

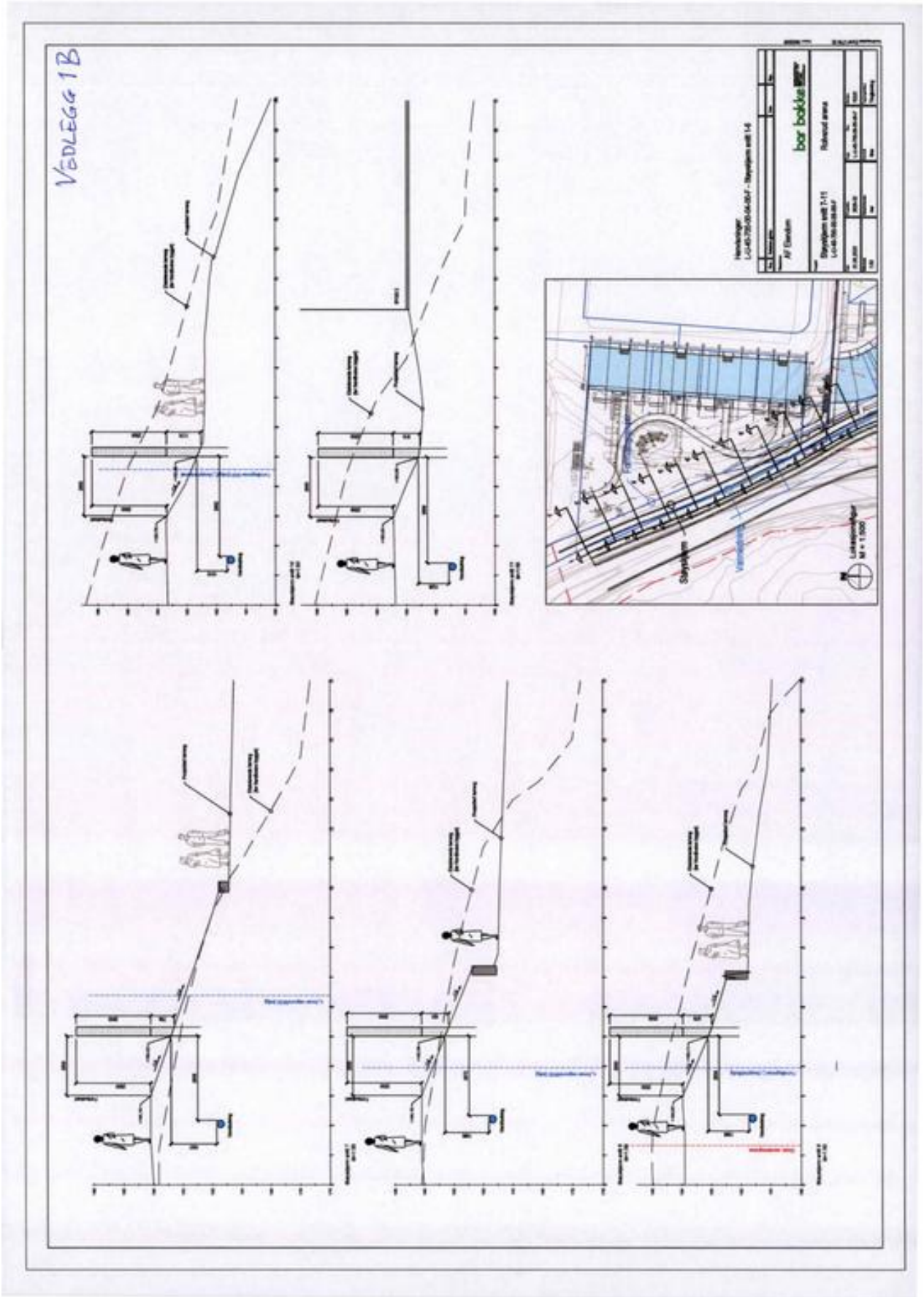
Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Rytterager
Eiendomsmegler MNEF

STATENS KARTVERK

* Orgnr. 843566142

Doknr: 1064715 Tinglyst: 29.09.2023
STATENS KARTVERK


VEDLEGG 1A


VEDLEGG 1B
bar bokke

ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL UTOMHUSAREALER

De til enhver tid eiere av eiendommen gnr. 102 bnr. 399 og eiendommen gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune og senere fradelte parseller fra disse ("**Eiendommene**"), gir hverandre gjensidig rett til bruk av utomhusarealene på Eiendommene. Bruken må være i samsvar med offentligrettslige bestemmelser og tillatelser, og må ikke være av en art eller et omfang som påfører andre en unødvendig eller urimelig skade eller ulempe.

Drift og vedlikehold av utomhusarealene skal fordeles mellom de til enhver tid eiere av Eiendommene og senere fradelte parseller fra disse.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune.

Som hjemmelshaver til gnr. 102 bnr. 399 og gnr. 102 bnr. 466 i Lørenskog kommune:

Rolvsrud Idrettspark AS org.nr. 991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS org.nr. 991 042 032
Signatur: ..... Navn: RONNY EMILSEN Sted, dato: Lillestrøm 13/04-23	Signatur: ..... Navn: ESPEN F. JØRGENSEN Sted, dato: Oslo 20.09.23

Doknr: 1064712 Tinglyst: 29.09.2023
STATENS KARTVERK

Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Ryttersgård
Eiendomsmegler MNEF

Retur:
Hafslund Nett
v/Steiner Karlsrud
0247 OSLO
Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

LAVSPENT KABELANLEGG OG HØYSPENT KABELANLEGG

som erstatter eksisterende luftkabling

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Doknr: 268952 Tinglyst: 15.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Lørenskog kommune OG HAILANDVEIEN 10 AS OG HAILANDVEIEN 8 AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier av eiendom, Gnr/Bnr i Lørenskog kommune:

101/5, 101/6, 101/11, 102/3, 102/70, 102/175, 102/176, 102/187, 102/206, 102/390, 107/866, 107/904, 107/931, 108/1, 108/4, 108/45, 108/237, 108/282, 108/298, 108/615, 108/651, 109/3

er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på høyspenningsnivå.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Partene skal i fellesskap bli enige om trasévalg.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kartskisser med beskrivelse datert 19.02.2009, tegningsnr. 502 med blad 1-2-3, utarbeidet for byggherren Lørenskog kommune ved Omegaelkraft AS.

HJB

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget, jfr. Netteiers vilkår og avtaler for tilknytning, nettleie og kraftlevering. Grunneier skal om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Innenfor en avstand av **5 meter** fra kabelanlegget, må grunneier søke netteier om tillatelse til å bebygge arealet. Dette for at netteier skal kunne vurdere behov for nødvendige forskriftsmessige og sikkerhetsmessige tiltak som skal iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates uansett ikke bygging eller andre bygningsmessige etableringer samt beplantning av større trær eller vegetasjon med dyptgående rotsystemer nærmere kabelanlegget enn **1,5 meter** x).

x) Der hvor høyspenningskablene fremføres i kabelkanal (rør innstøpt i betong), tillates beplantning, samt nedsetting av mindre stolper til hagegjerder og porter over og inn til kabelkanalen. Dette under forutsetning at etableringen ikke kommer i fysisk kontakt med eller skader kabelkanalen. **NB!** Netteier må uansett kontaktes på forhånd, for påvisning av kablene.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

HB

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Det utbetales ikke erstatning for klausulering av stedsevarig rett og inngrep i eiendommen eller for ulempe eller tap av noe slag, for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, eller for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale. Det vises til særskilt avtale mellom grunneier og Lørenskog kommune.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

HB

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Det henvises for øvrig til Netteiers vilkår og avtaler for tilknytning, nettleie og kraftlevering. Disse vilkårene og avtalene omhandler rettigheter og plikter som tillegges Netteier og Grunneier.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Lørenskog Dato: 3/11-09 Sted: Oslo Dato: 3/11-09

Grunneier LK signatur: Ayo Tovan

(Blokkbokst.): ÅGE TOVAN

Foretaksnr. 842 566 142

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Grunneier LK signatur: Ayo Tovan

(Blokkbokst.): ÅGE TOVAN

Foretaksnr. 842 566 142

Leder signatur: Stina Kvelv

(Blokkbokst.): Stinas Kvelv

MAILANDVEIEN 10 AS - 990627754

MAILANDVEIEN 8 AS - 935972760

KNUT AUDUN TEFRE

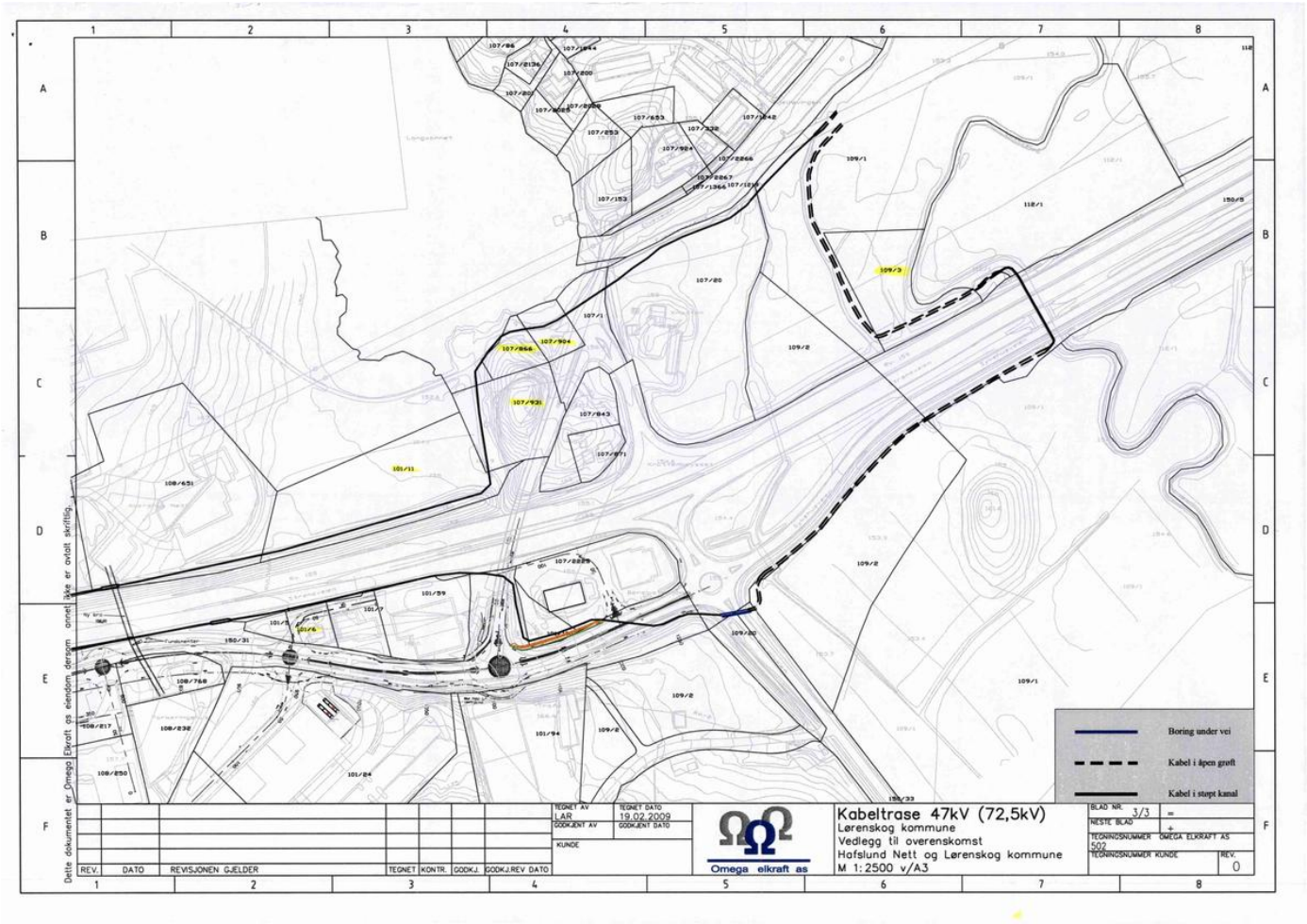
Saksbeh., signatur: Håvard Bærli

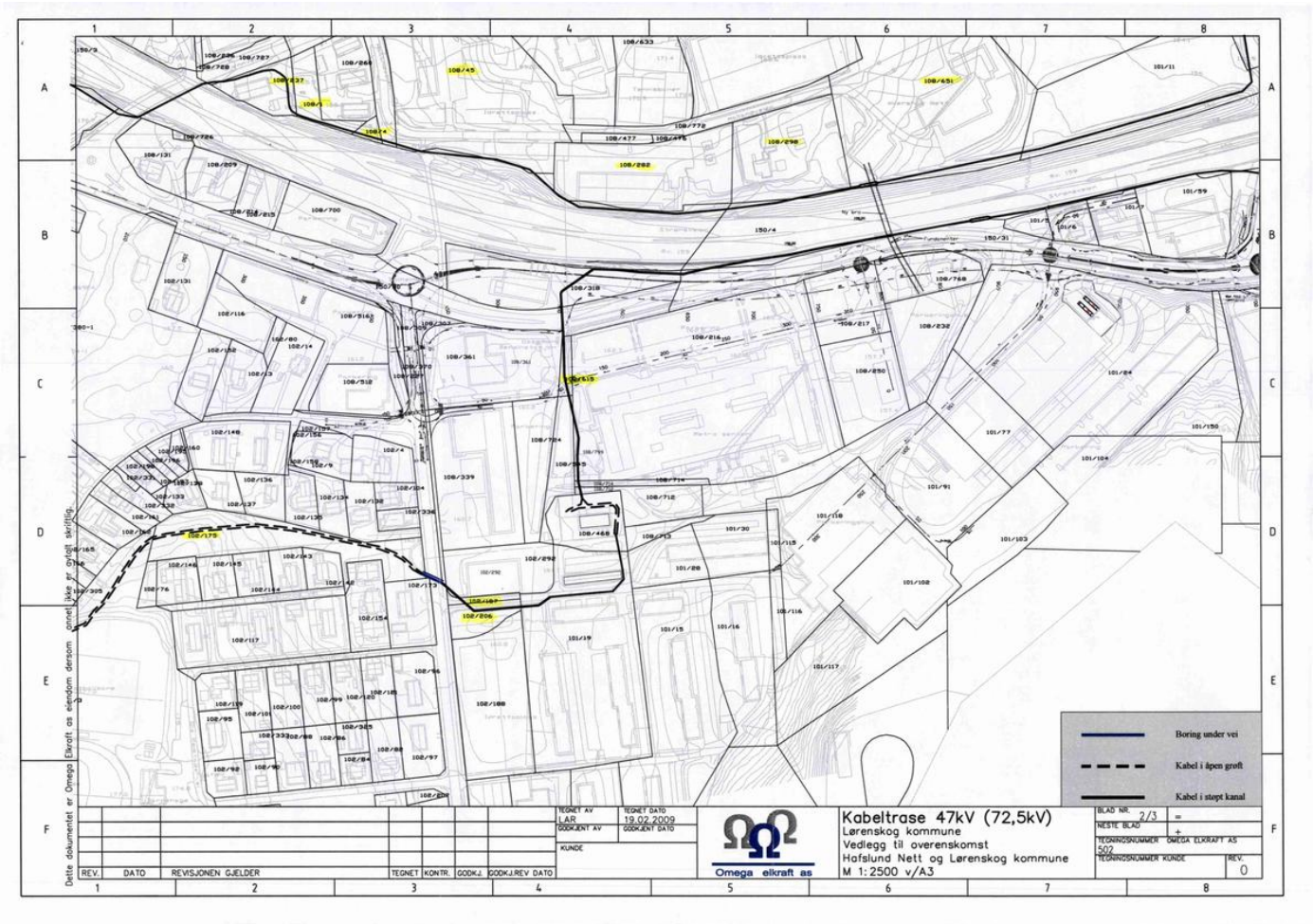
(Blokkbokst.): HÅVARD BÆRLI

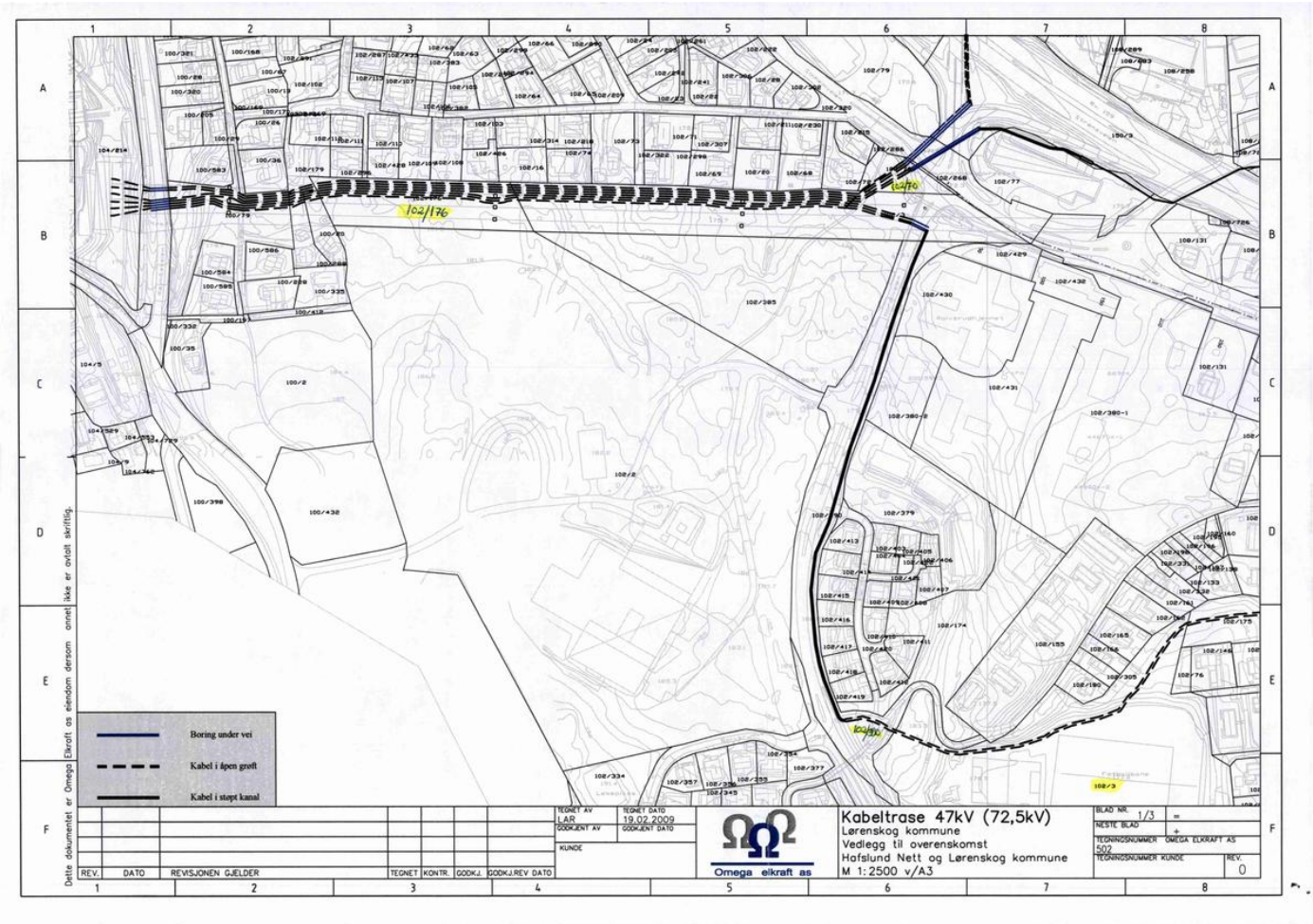
Hafslund Nett AS

BRÆKHUS DEGE Advokat Bjørn Kristian Thommessen MNA Rosenkrantz Gate 10 - 0250 OSLO - Tlf: 23 20 70

HB


Boring under vei
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Kabeltrase 47kV (72,5kV)
Lørenskog kommune
Vedlegg til overenskomst
Hafslund Nett og Lørenskog kommune
M 1:2500 v/A3
Omega elkraft as
TEGNET AV LAR
TEGNET DATO 19.02.2009
GODKJENT AV
GODKJENT DATO
KUNDE
REV. DATO REVISJONEN GJELDER TEGNET KONTR. GODKJ. GODKJ.REV DATO
BLAD NR. 3/3
NESTE BLAD
TEGNINGSNUMMER OMEGA ELKRAFT AS 502
TEGNINGSNUMMER KUNDE
REV. 0
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom dersom annet ikke er avtalt skriftlig.


Boring under vei
Kabel i åpen grøft
Kabel i stopt kanal
Kabeltrase 47kV (72,5kV)
Lørenskog kommune
Vedlegg til overenskomst
Hafslund Nett og Lørenskog kommune
M 1:2500 v/A3
Omega elkraft as
TEGNET AV LAR
TEGNET DATO 19.02.2009
BLAD NR. 2/3
TEGNINGSNUMMER 502
REV. 0
REVISJONEN GJELDER
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom dersom annet ikke er avtalt skriftlig.


Boring under vei
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Kabeltrase 47kV (72,5kV)
Lørenskog kommune
Vedlegg til overenskomst
Hafslund Nett og Lørenskog kommune
M 1:2500 v/A3
Omega elkraft as
102/176
102/470
102/3
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom dersom annet ikke er avtalt skriftlig.

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Doknr: 972491 Tinglyst: 27.11.2007
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV

HØYSPENT KABELANLEGG

som erstatter eksisterende luftkabling

(STEDSVARIG RETT)

Mellom
Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Lørenskog Kommune
(nedenfor kalt Grunneier)

som grunneier av eiendom, gnr/bnr, i Lørenskog kommune.
102/70
102/3
102/176
105/7
105/282
~~105/299~~
105/324
106/181

er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt kabelanlegg) med driftsspenning på høyspenningsnivå.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsvarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Partene skal i fellesskap bli enige om trasévalg.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kartskisse med beskrivelse datert 21.02.2007, Tegnings nr. 000288, utarbeidet for byggherren Posten Norge AS ved Omega Elkraft AS.

Trasélengde ca 1100 meter over eiendommen
Trasébredde ca 5 meter
Grøftedybde ca 1,2 meter

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til kabelanlegget, jfr. Netteiers vilkår og avtaler for tilknytning, nettleie og kraftlevering. Grunneier skal om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Innenfor en avstand av **5 meter** fra kabelanlegget, må grunneier søke netteier om tillatelse til å bebygge arealet. Dette for at netteier skal kunne vurdere behov for nødvendige forskriftsmessige og sikkerhetsmessige tiltak som skal iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates uansett ikke bygging eller andre bygningsmessige etableringer samt beplantning av større trær eller vegetasjon med dyptgående rotsystemer nærmere kabelanlegget enn **1,5 meter** [1)].

[1)] Der hvor høyspenningskablene fremføres i kabelkanal (rør innstøpt i betong), ***slik som her***, tillates beplantning, samt nedsetting av mindre stolper til hagegjerder og porter over og inn til

kabelkanalen. Dette under forutsetning at etableringen ikke kommer i fysisk kontakt med eller skader kabelkanalen. **NB!** Netteier må uansett kontaktes på forhånd, for påvisning av kablene.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).

Dersom Grunneier ønsker kabelanlegget flyttet, må dette godkjennes av Netteier. Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han uaktsomt påfører kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Det utbetales ikke erstatning for klausulering av stedsvarig rett og inngrep i eiendommen eller for ulempe eller tap av noe slag, for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, eller for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale. Det vises til særskilt avtale mellom grunneier og Posten Norge og særskilt avtale mellom grunneier og Lørenskog Kommune.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Posten Norge AS og Lørenskog Kommune eller netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Det henvises for øvrig til Netteiers vilkår og avtaler for tilknytning, nettleie og kraftlevering. Disse vilkårene og avtalene omhandler rettigheter og plikter som tillegges Netteier og Grunneier.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: _____ Dato: _____ Sted: Oslo Dato: 25/9-07

Grunneier1
signatur: _____

LØRENSKOG KOMMUNE
ÅGE TOVAN
Ordfører

(Blokkbokst.): _____

Foretaksnr./
personnr.: _____

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Hafslund Nett AS

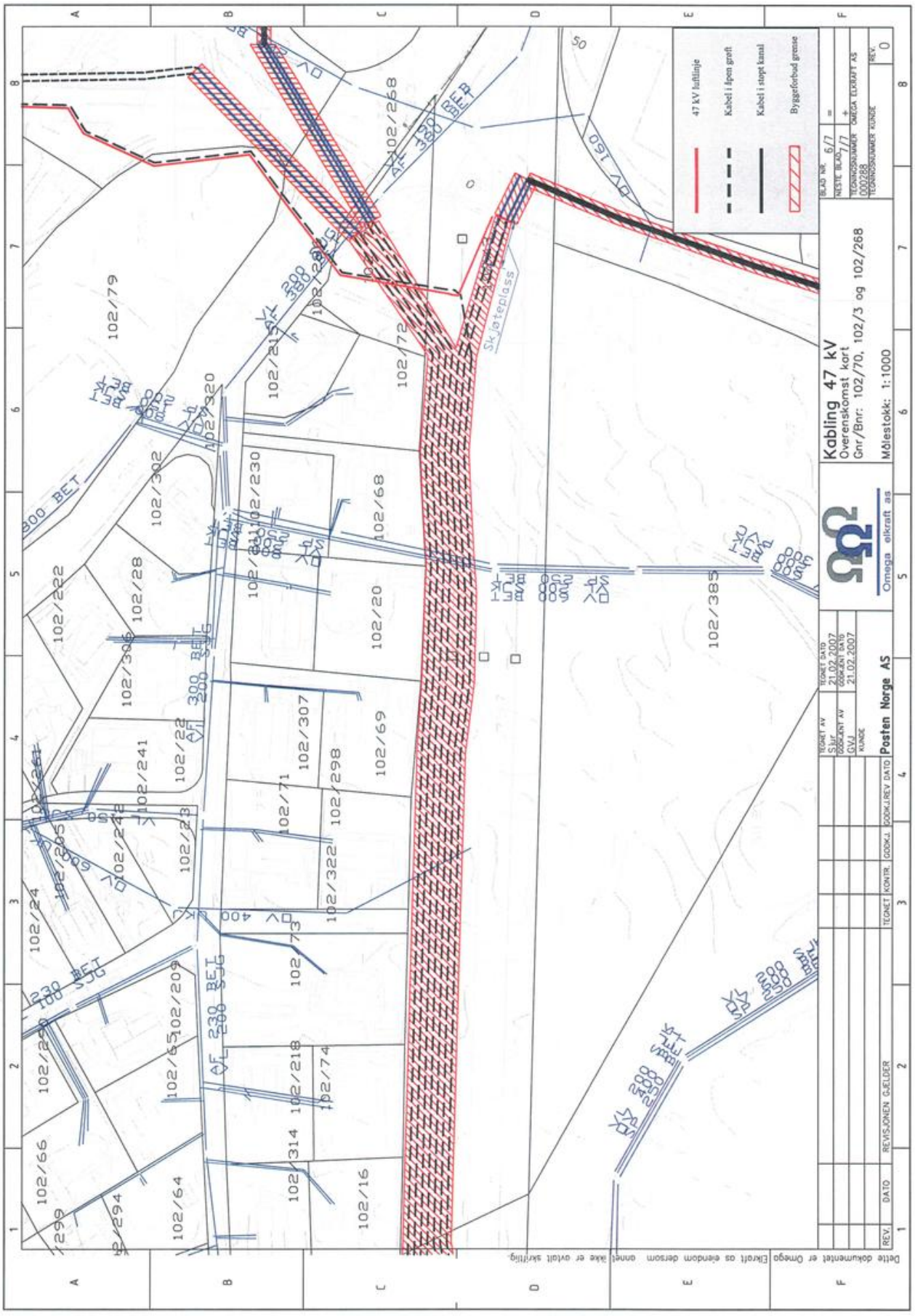
Leder
signatur: _____

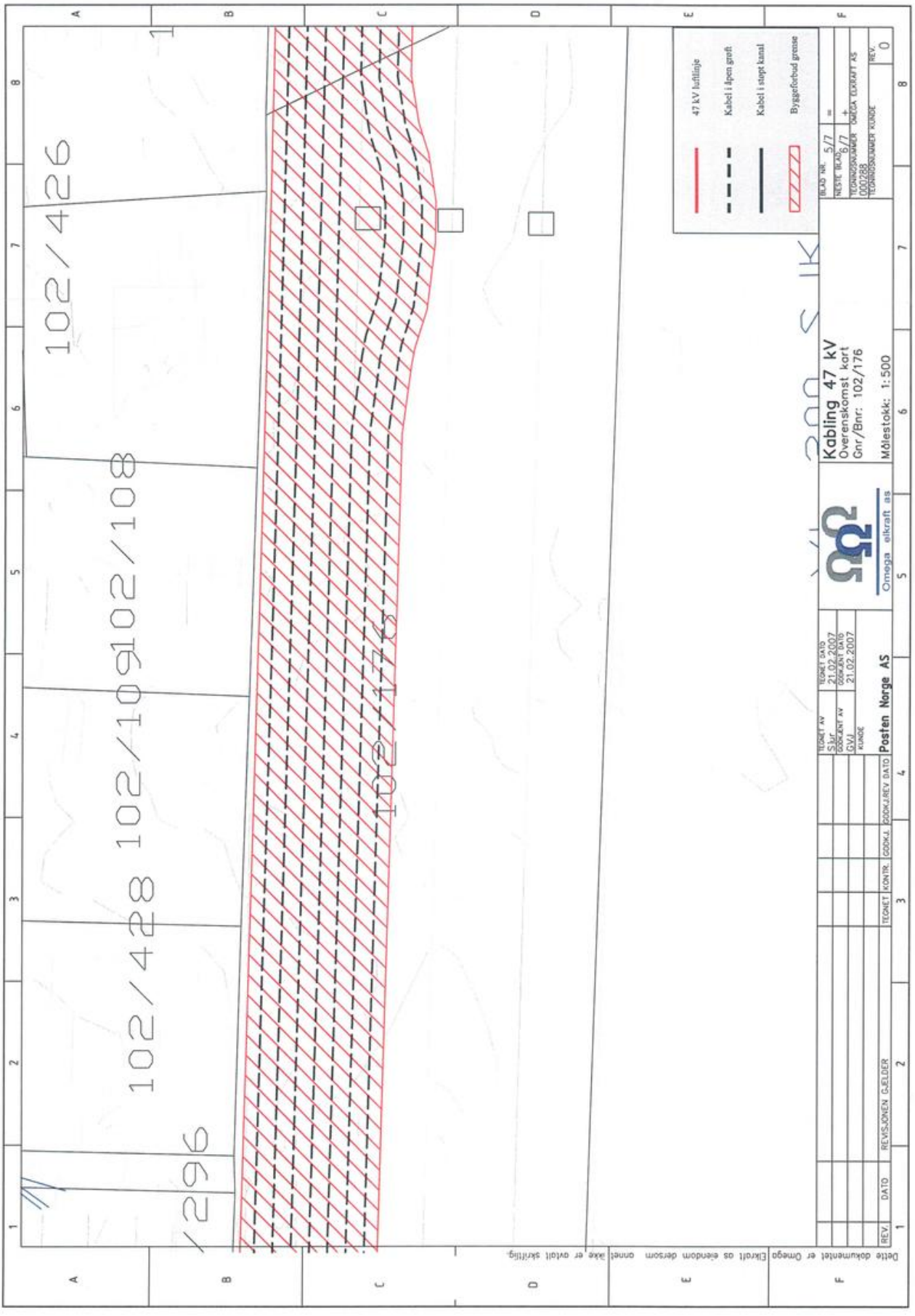
(Blokkbokst.): Steinar Karlsen

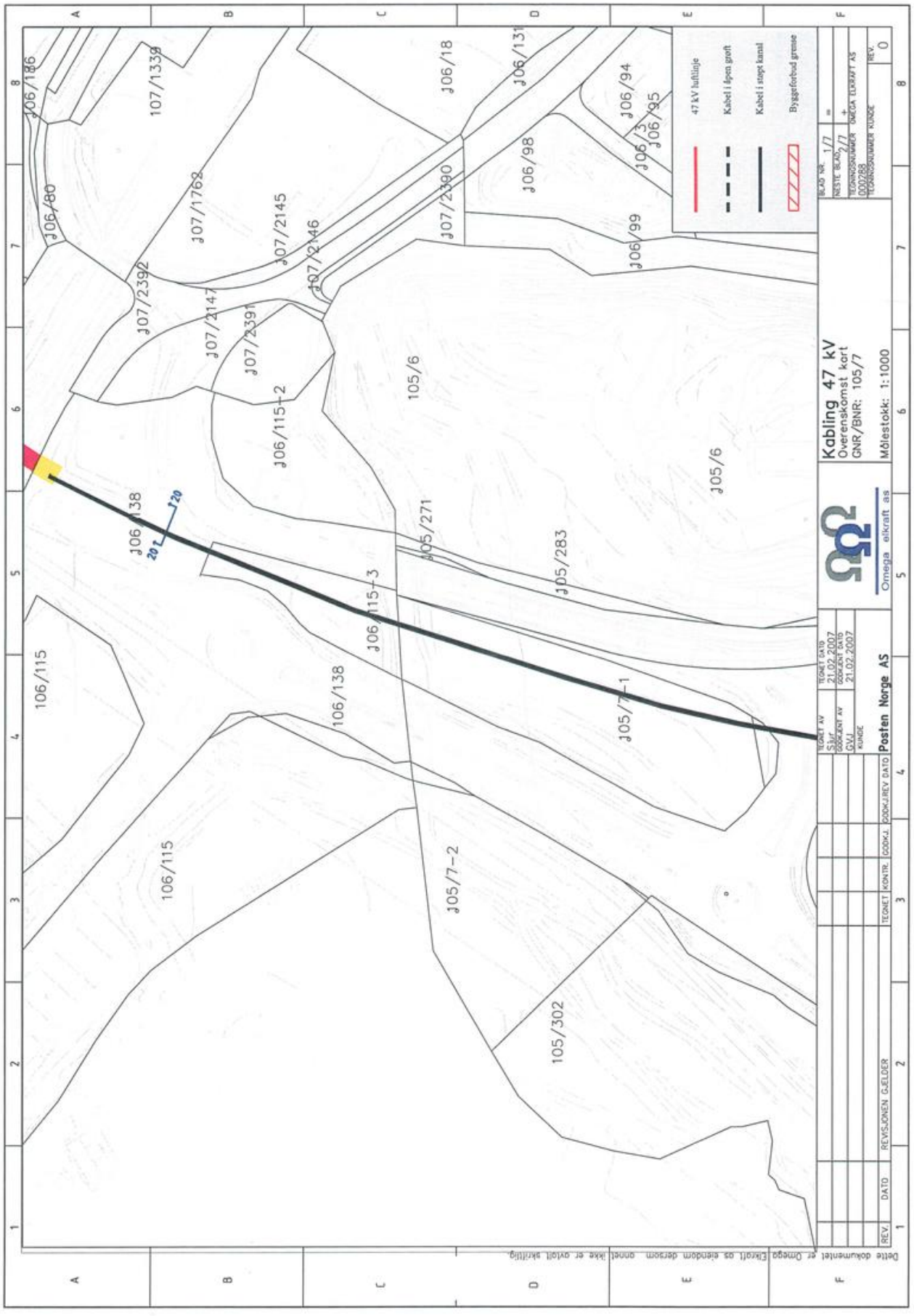
Saksbeh.,
signatur: _____

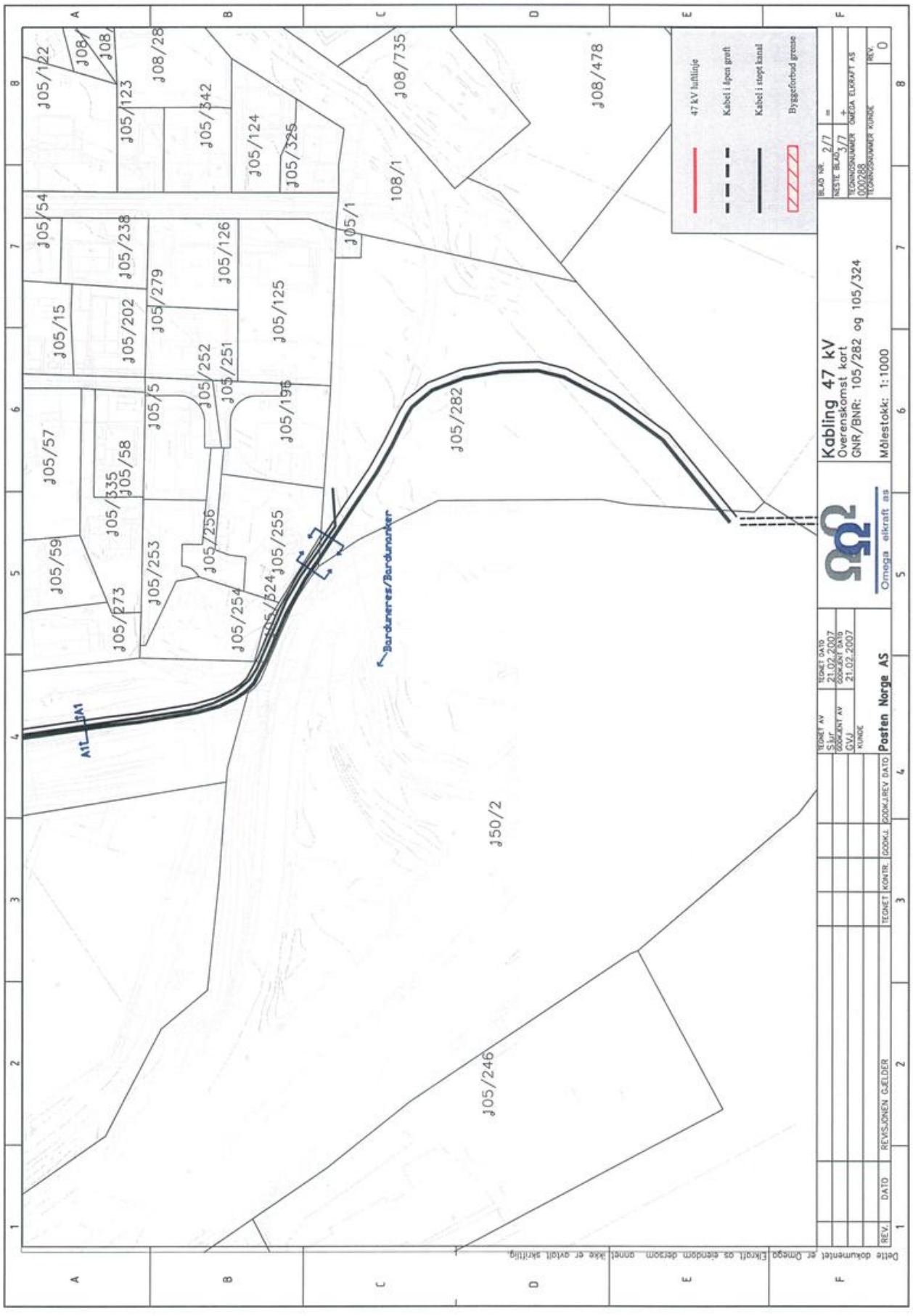
(Blokkbokst.): _____

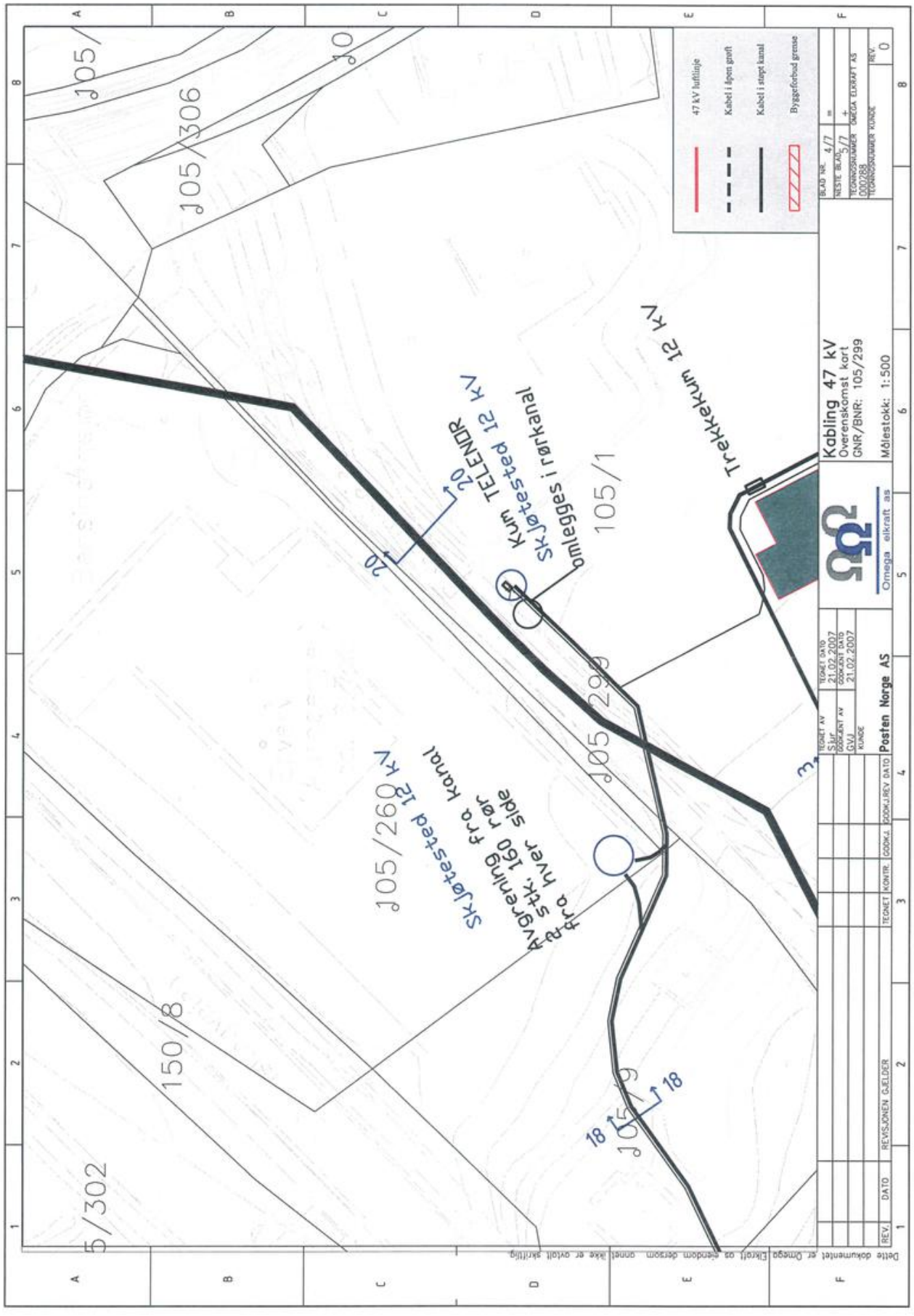
Side 5 av 5

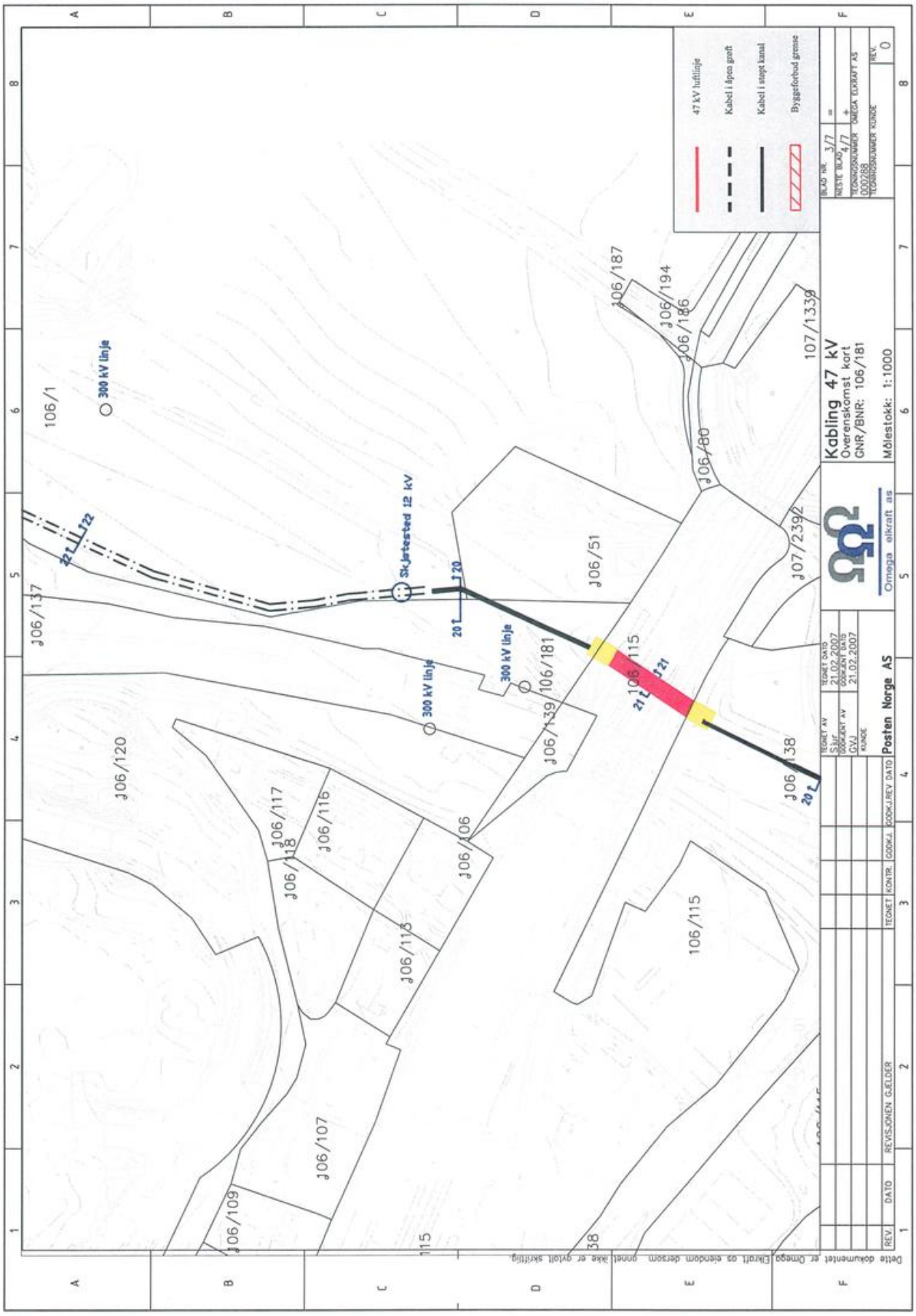

47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i stoppt kanal
Byggeforbud grense
Kabling 47 kV
Overenskomst kart
Gnr/Bnr: 102/70, 102/3 og 102/268
Målestokk: 1:1000
Omega elkraft as
Posten Norge AS
Skjøteplass
102/79
102/72
102/68
102/20
102/385
102/222
102/28
102/302
102/306
102/241
102/307
102/298
102/69
102/71
102/322
102/73
102/209
102/218
102/74
102/314
102/16
102/66
102/64
102/294
102/299
102/24
102/268
102/230
102/320
102/215
300 BET
230 BET
400 VV
160 VV
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom dersom annet ikke er avtalt skriftlig.


47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
102/426
102/428
102/1091
102/1088
102/1178
/296
Kabling 47 kV
Overenskomst kart
Gnr/Bnr: 102/176
Målestokk: 1:500
Omega elkraft as
Posten Norge AS
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom derav annet enn det det er avtalt skriftlig


Kabling 47 kV
Overenskomst kart
GNR/BNR: 105/7
Målestokk: 1:1000
Omega elkraft as
Posten Norge AS
47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
106/115
106/138
106/115-3
105/7-1
105/7-2
105/302
105/271
105/283
105/6
106/115-2
107/2392
107/2147
107/2391
107/1762
107/2145
107/2146
107/2390
107/1339
106/186
106/80
106/18
106/131
106/98
106/94
106/95
106/99
20
120


47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
Kabling 47 kV
Overenskomst kart
GNR/BNR: 105/282 og 105/324
Målestokk: 1:1000
Omega elkraft as
Posten Norge AS
Barduneres/Bardunanker
A11_DA1
J05/282
J05/246
J50/2
J08/735
J08/478
J08/1
J05/1
J05/125
J05/126
J05/196
J05/255
J05/256
J05/253
J05/254
J05/273
J05/59
J05/57
J05/58
J05/335
J05/5
J05/252
J05/251
J05/279
J05/202
J05/15
J05/238
J05/54
J05/325
J05/124
J05/342
J05/123
J05/122
J08/28
REVISJONEN GJELDER
DATO
REV.


47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
Kabling 47 kV
Overenskomst kart
GNR/BNR: 105/299
Målestokk: 1:500
Omega elkraft as
Posten Norge AS
Trekkerom 12 kV
Kum TELENOR
Skjøtested 12 kV
Avgrening fra stk. 160 rør
Skjøtested 12 kV
105/1
105/306
105/260
105/299
150/8
5/302
20
18
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom derav annet ikke er avtalt skriftlig


47 kV luftlinje
Kabel i åpen grøft
Kabel i støpt kanal
Byggeforbud grense
Kabling 47 kV
Overenskomst kart
GNR/BNR: 106/181
Målestokk: 1:1000
Omega elkraft as
Posten Norge AS
300 kV linje
Skjørtested 12 kV
106/1
106/137
106/120
106/117
106/118
106/116
106/106
106/113
106/107
106/109
106/115
106/181
106/139
106/51
106/80
106/187
106/194
106/186
107/1339
107/2392
106/138
Dette dokumentet er Omega Elkraft as eiendom dersom ikke annet er avtalt skriftlig.

Dok. nr. 1701 dagbf. 30.4.1969.

18/A127

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

TELEGRAFVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Lørenskog Komune			
Eier av (gardsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Rolvsrud	102	3	Lørenskog

Grunneieren gir Telegrafverket rett til uten vederlag å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	118 m	m	m

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Lørenskog 1/2 1969
Sted, dato og årstall.

For Telegrafverket

K. Mørstad
Underskrift.

Lørenskog Kommune
ordfører
Underskrift av grunneier.

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Linjeseksjon
Oslo – Lillestrøm	Oslo – Lørenskog

Stolpenummer

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 123 a. 10 000

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvæsen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine underjordiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 61478909?
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
99104?032	ROLVSRUD IDRETTSPARK AS		Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3222	102	477

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	1	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	2	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	3	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	4	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	5	36 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	6	38 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	7	96 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	8	68 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	9	86 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	10	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	11	68 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	12	66 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	13	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	14	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	15	70 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	16	68 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	17	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	18	88 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	19	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 2081259 Tinglyst: 11.10.2024
STATENS KARTVERK

03.10.2024 10:20

Side 1 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	20	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	21	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	22	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	23	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	24	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	25	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	26	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	27	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	28	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	29	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	30	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	31	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	32	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	33	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	34	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	35	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	36	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	37	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	38	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	39	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	40	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	41	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	42	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	43	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	44	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	45	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	46	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	47	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	48	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	49	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	50	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	51	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	52	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

03.10.2024 10:20 Side 2 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2081259/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 15:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	53	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	54	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	55	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	56	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	57	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	58	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	59	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	60	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	61	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	62	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	63	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	64	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	65	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	66	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	67	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	68	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	69	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	70	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	71	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	72	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	73	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	74	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	75	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	76	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	77	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	78	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	79	128 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	80	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	81	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	82	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	83	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	84	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	85	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	86	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	87	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	88	113 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	89	83 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	90	109 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	91	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	92	113 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	93	83 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	94	109 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	95	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

03.10.2024 10:20 Side 4 av 4

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 82256142	PB. 304 1471 Lørenskog	Stein 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/ advokat Camilla Lunne	996 918 122	camilla.lunne@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
postboks 2444 Solli	0201	Oslo	920 93 595

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3222	Lørenskog Kommune	102	477	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	37	B	13	B	30		25	B	30		37	B	30		49	B	30	
2	B	37	B	14	B	30		26	B	30		38	B	30		50	B	30	
3	B	37	B	15	B	70	B	27	B	70		39	B	70		51	B	70	
4	B	37	B	16	B	68	B	28	B	68		40	B	68		52	B	68	
5	B	36	B	17	B	40		29	B	40		41	B	40		53	B	40	
6	B	38	B	18	B	88	B	30	B	88		42	B	88		54	B	88	
7	B	96	B	19	B	96		31	B	96		43	B	96		55	B	96	
8	B	68	B	20	B	68		32	B	68		44	B	68		56	B	68	
9	B	86	B	21	B	86		33	B	86		45	B	86		57	B	86	
10	B	42		22	B	42		34	B	42		46	B	42		58	B	42	
11	B	68	B	23	B	68		35	B	68		47	B	68		59	B	68	
12	B	66	B	24	B	66		36	B	66		48	B	66		60	B	66	
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	Camilla Lunne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13/5-2024		ESPEN FRIIS JØRGENSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13/5-2024		CARL-FREDRIK KLAVENESS WALKER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3222	Lørenskog Kommune	102	477	

Dato	Underskrift	Stempel
17.09.2024	Solveig Tekindal	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

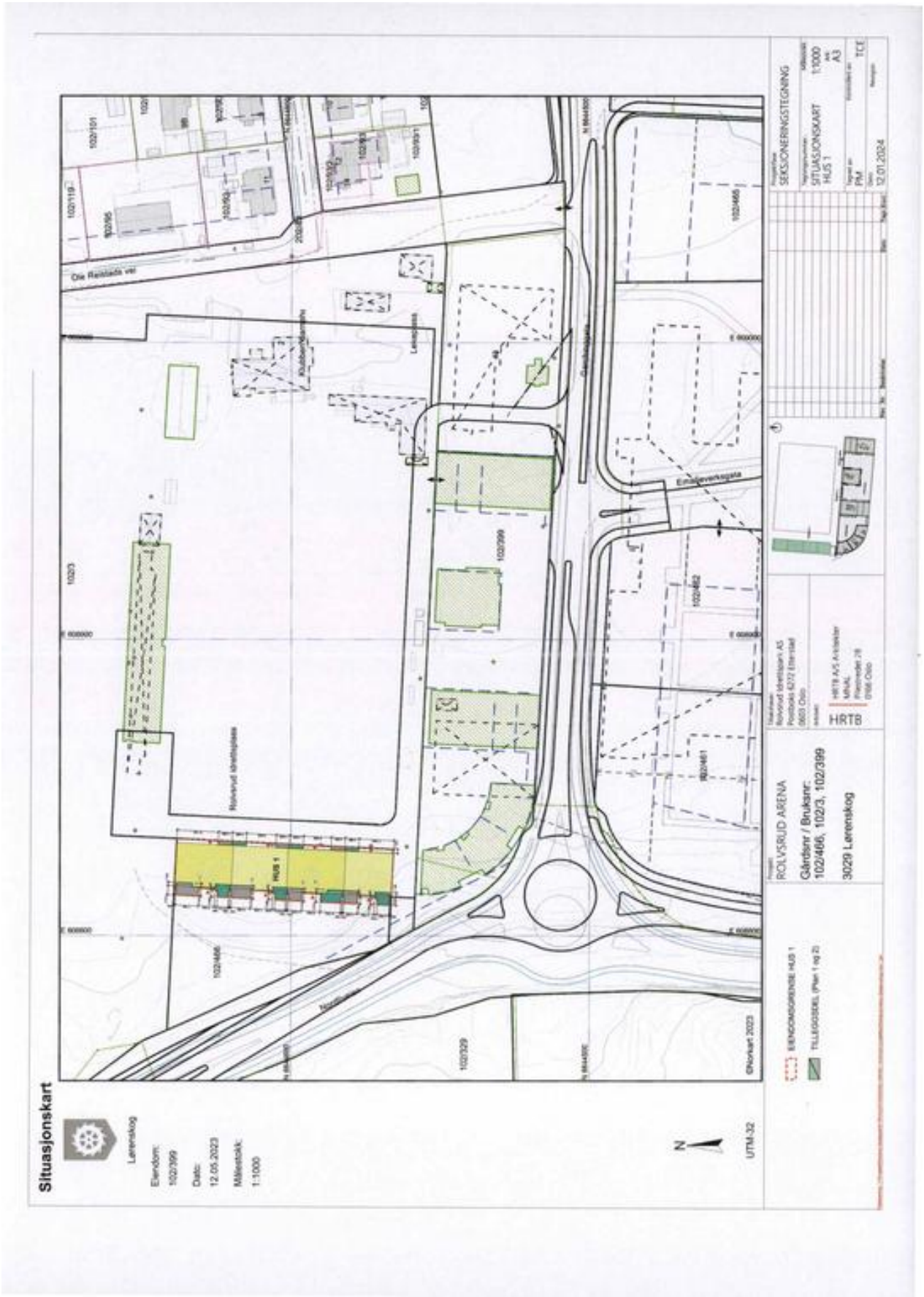
Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	30		85	B	68		109				133				157			
62	B	30		86	B	40		110				134				158			
63	B	70		87	B	88		111				135				159			
64	B	68		88	B	113		112				136				160			
65	B	40		89	B	83	B	113				137				161			
66	B	88		90	B	109	B	114				138				162			
67	B	96		91	B	88		115				139				163			
68	B	68		92	B	113		116				140				164			
69	B	86		93	B	83		117				141				165			
70	B	42		94	B	109		118				142				166			
71	B	68		95	B	88		119				143				167			
72	B	66		96				120				144				168			
73	B	30		97				121				145				169			
74	B	30		98				122				146				170			
75	B	70		99				123				147				171			
76	B	68		100				124				148				172			
77	B	40		101				125				149				173			
78	B	88		102				126				150				174			
79	B	128	B	103				127				151				175			
80	B	68		104				128				152				176			
81	B	66		105				129				153				177			
82	B	30		106				130				154				178			
83	B	30		107				131				155				179			
84	B	70		108				132				156				180			
Sum teller:		6108				Nevner =		6108											

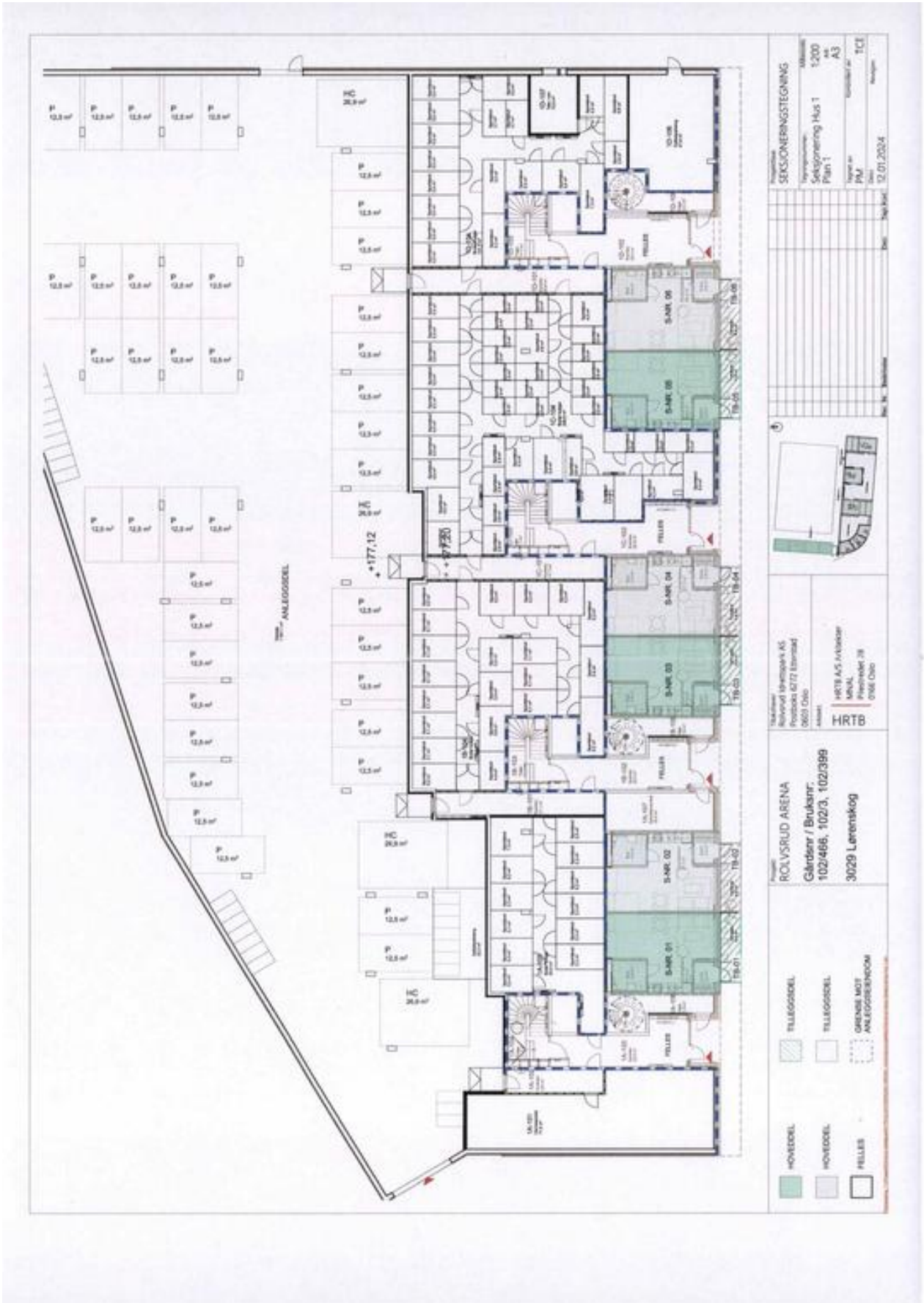
Dato	Innsendacens underskrift
14.05.24	Camilla Klunne

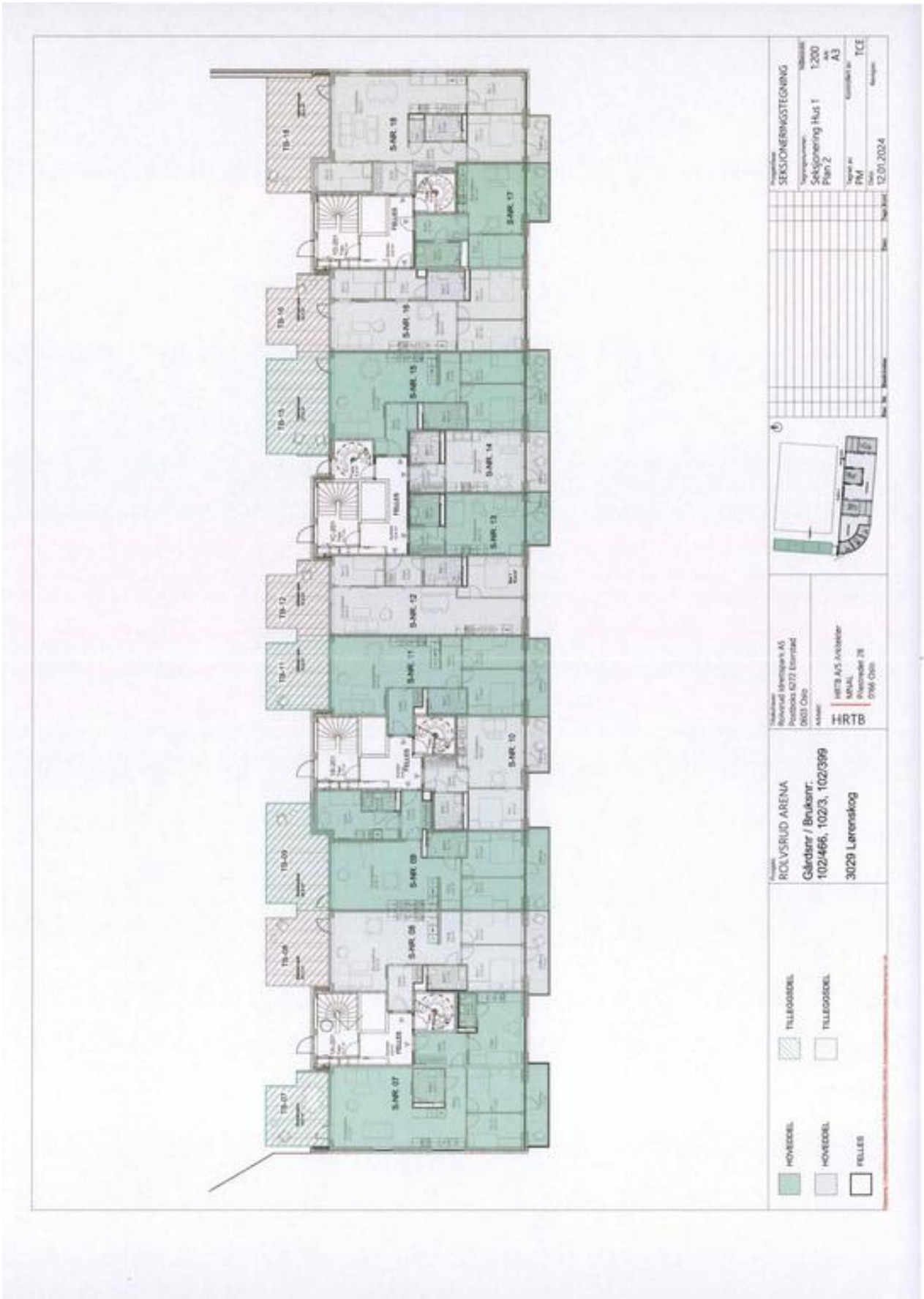
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom: 102/399
Dato: 12.05.2023
Målestokk: 1:1000
N
UTM-32
©Norkart 2023
Ole Reistads vei
Rolvsrud idrettsplass
Lørenskog
Enebakkveien
HUS 1
102/466
102/329
102/399
102/462
102/461
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HRTB
SEKSJONERINGSTEGNING
SITUASJONSKART
HUS 1
1:1000
A3
12.01.2024
EIENDOMSGRENSE HUS 1
TILLEGGSDEL (Plan 1 og 2)

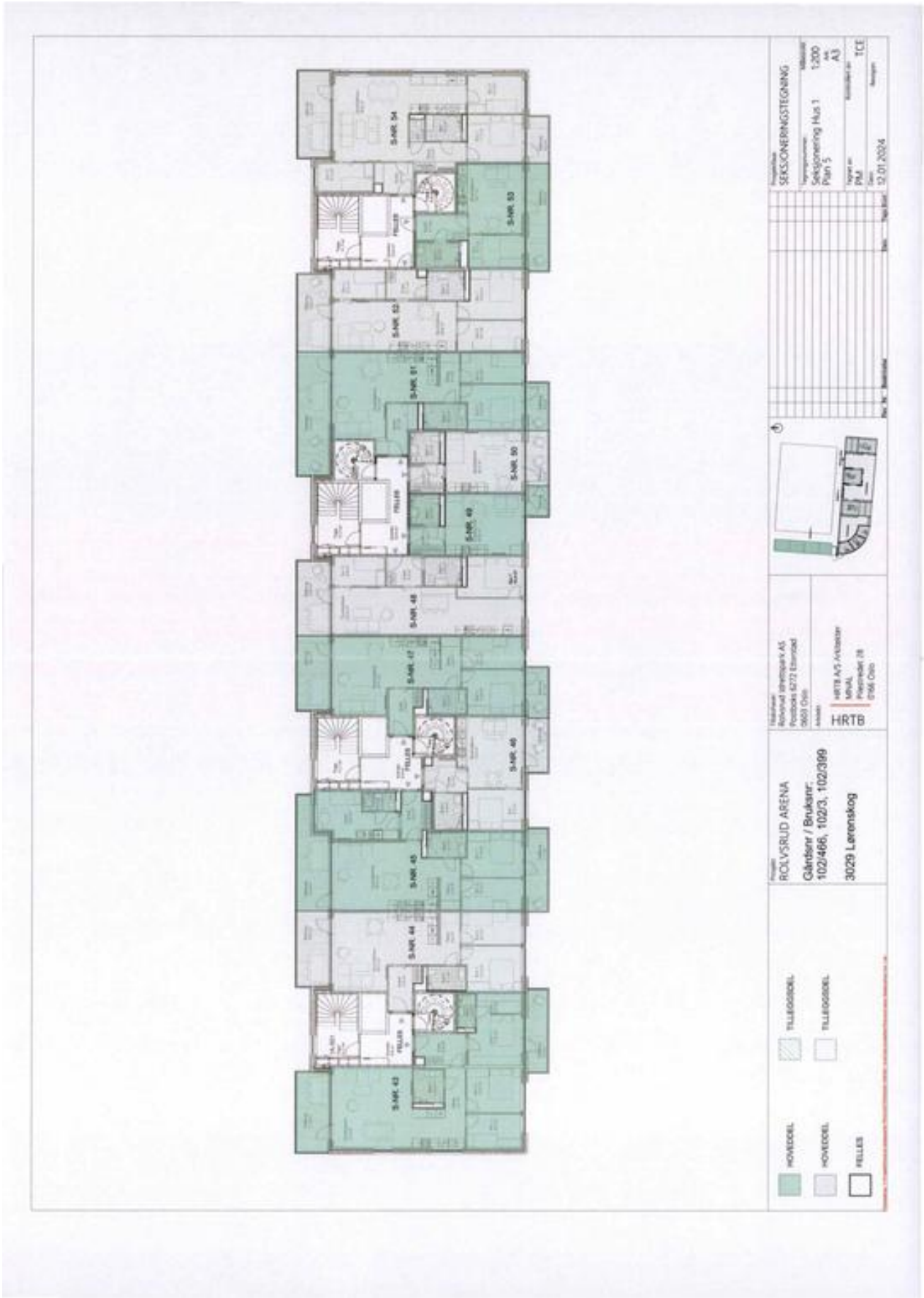

102/466
46
44
42
40
38
102/477
36
34
Snr. 1-95
32
30
28
20
22
102/399
102/399
Dato: 17.09.2024
Målestokk: 1:500
UTM-32
Situasjonskart

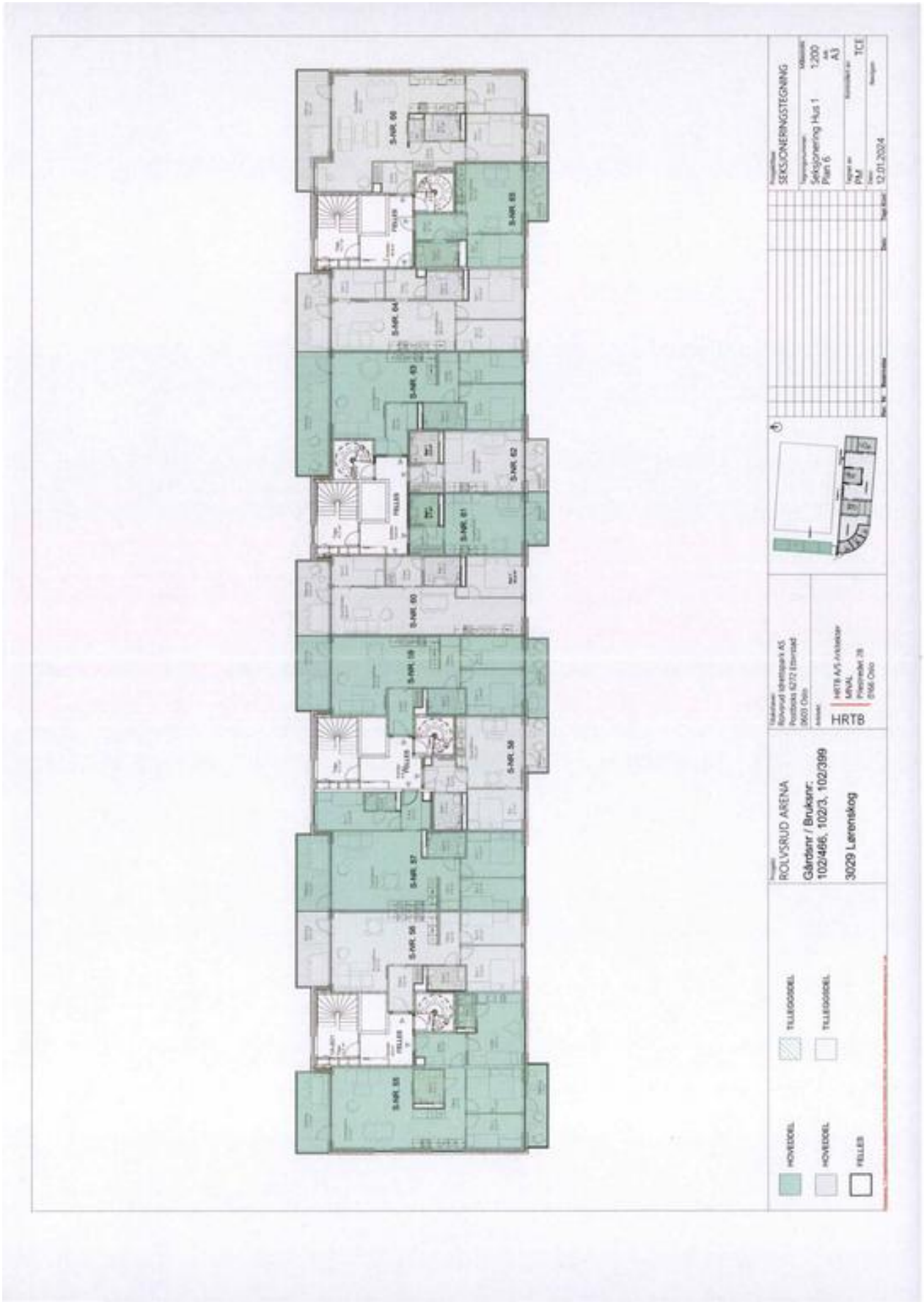

SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 1
1:200
A3
12.01.2024
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/486, 102/3, 102/399
3029 Lensmiskog
HRTB
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
GRENSE MOT ANLEGGSBEBYGGELSE

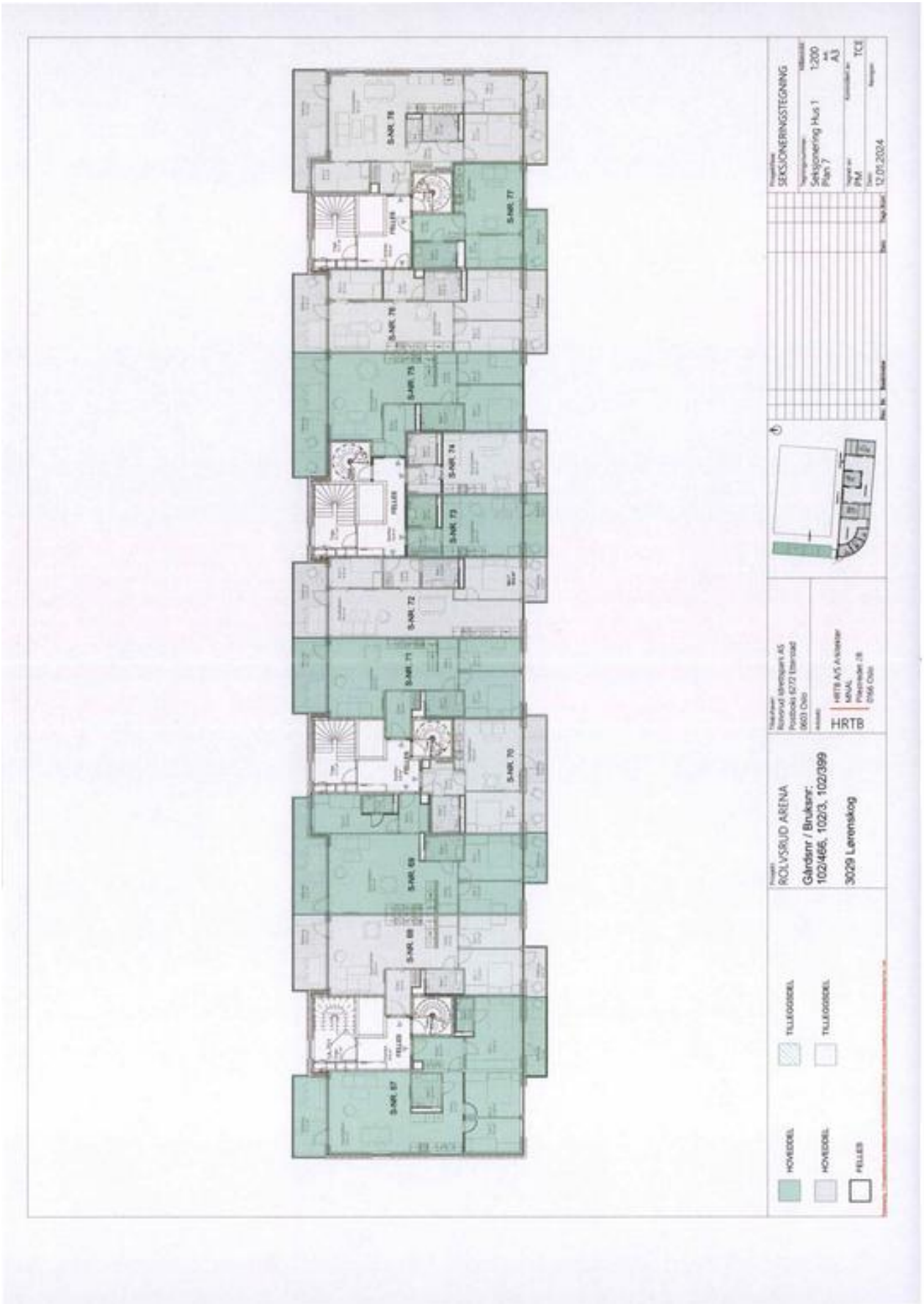

SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 2
1:200
A3
TCE
PM
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES

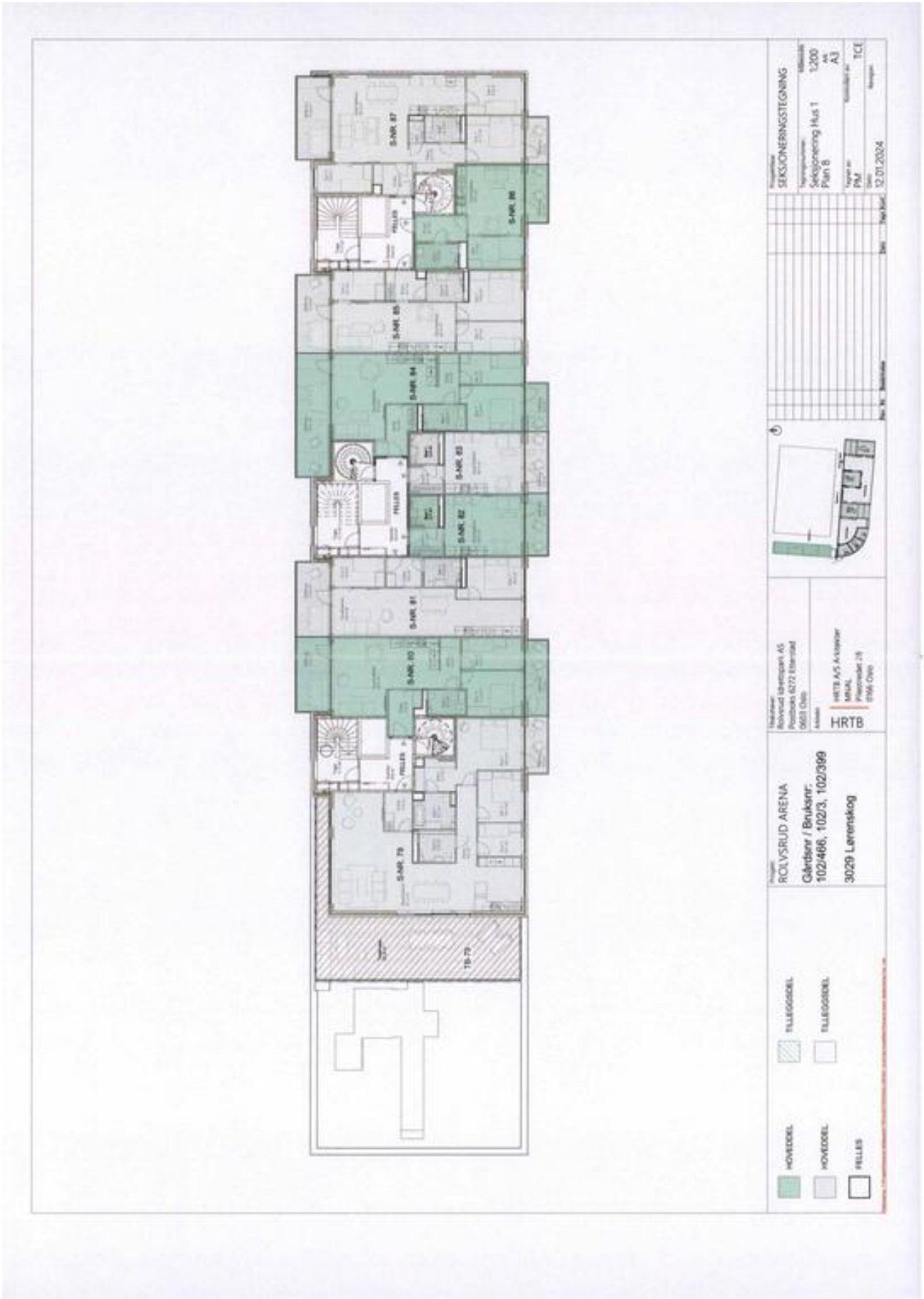

SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 3
1:200
A3
TCE
PM
12.01.2024
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr.
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HRTB
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES

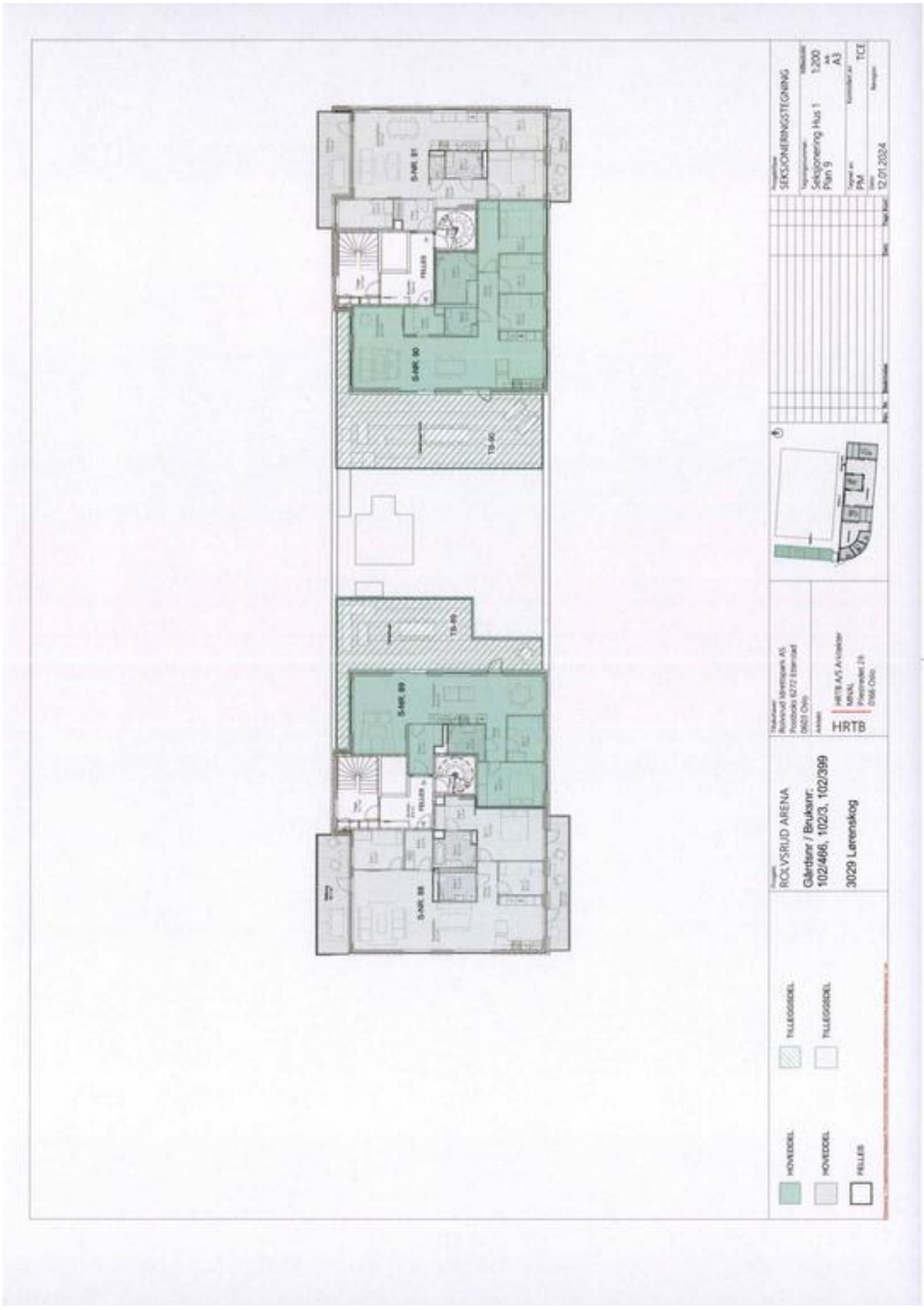

SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 4
1:200
A3
TCE
PM
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HOVEDDEL
HOVEDDEL
FELLES
FELLESDEL
FELLESDEL


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 5
1:200
A3
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HOVEDDEL
HOVEDDEL
FELLES
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL

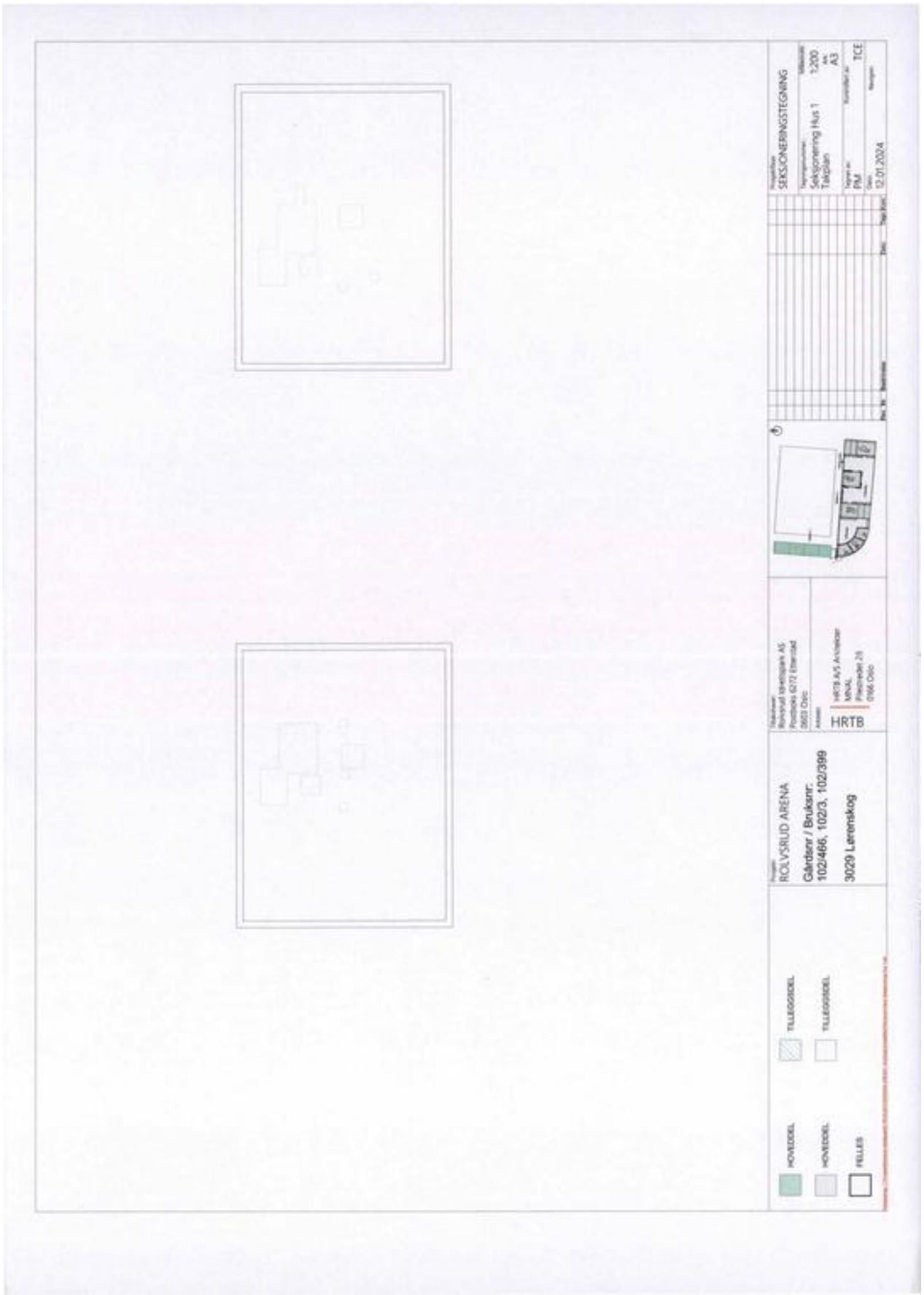

SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 6
1:200
A3
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/486, 102/3, 102/399
3029 Lierenskog
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 7
1:200
A3
PM
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
HOVEDDEL
FELLES


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 8
1:200
A3
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/486, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HOVEDDEL
FELLES


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 9
1:200
A3
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/486, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
FELLES


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 10
1:200
A3
TCE
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
HOVEDDEL
FELLES


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Takplan
1:200
A1
A3
TCE
PM
12.01.2024
HRTB
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr.
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lierenskog
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
HOVEDDEL
FELLES

Velkommen til

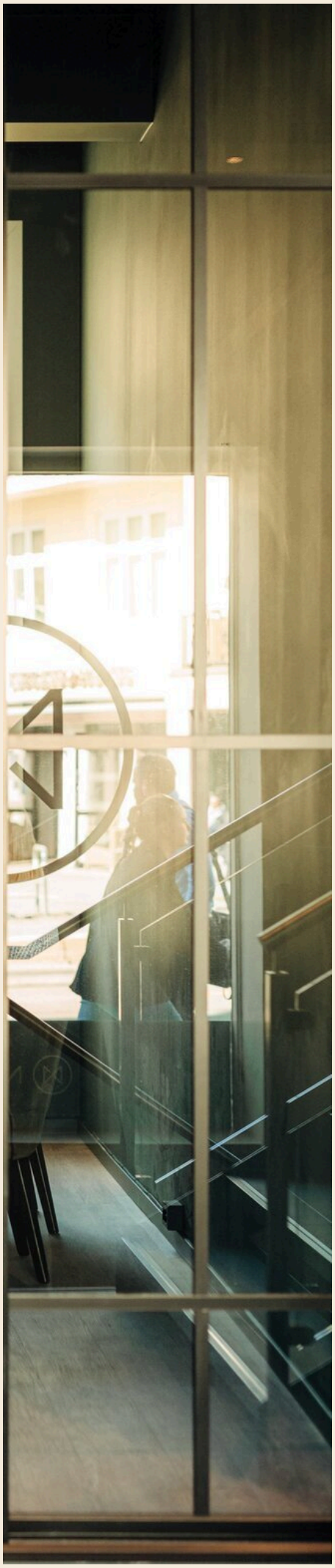
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Idrettsgata 46 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 102, bnr 477, snr 95 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Magnus Gjellan
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029



Daniel Andersson
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: