IDRETTSGATA 18

PRIVATMEGLEREN

LEILIGHET H0609
BOLIGOPPMALING

Sjekk gyldighet på rapport

BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Idrettsgata 18 - Leilighet 3-601/H0609

1473 Lørenskog

3222/102//479/0/0

Rapportdato

07.03.2025

Befaring utført den av:



Kenneth Nordby
Takst &
BefaringsSenteret AS

Sigurd Hoels vei
98
0655 Oslo

+4793619012
kenneth@takst-
befaringssenteret.no

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

Om boligen

Adresse: Idrettsgata 18 - Leilighet 3-601/H0609 , 1473, Lørenskog

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

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2025

Hjemmelshaver(e): AF Eiendom

Rekvirent: Oppdraget er bestilt av hjemmelshaver

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 18 - LEILIGHET 3-601/H0609 - 3222/102//479/0/0

Idrettsgata 18 - Leilighet 3-601/H0609			
Primærrom 59 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 59 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, stue/kjøkken		**Beskrivelse sekundærrom**	

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

Idrettsgata 18 - Leilighet 3-601/H0609			
BRA-i 59 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 11 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, stue/kjøkken	**Beskrivelse av BRA-e** Sportsbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 64 m^2

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

1 Plantegning

Bilder



ROLVSRUD ARENA
BRL 3 PROTOKOLL
EKS. ORD GF

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Rolvsrud Arena Borettslag 3

Møtedato: 18.02.2025

Møtetidspunkt: 15.00

Møtested: Innspurten 15, AF Eiendom

Til stede: Rolvsrud Idrettspark AS v/ Espen Friis Jørgensen og Ronny Engebretsen, som eier av samtlige 54 andeler i Borettslaget

Styret representert ved Espen Friis Jørgensen og Ronny Engebretsen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Espen Friis Jørgensen foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Tilstede var Rolvsrud Idrettspark AS som eier av samtlige 54 andeler i borettslaget.
Vedtak: Godkjent**.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Espen Friis Jørgensen foreslått, og som protokollvitne ble Ronny Engebretsen foreslått
Vedtak: Valgt**.**

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent**.**

---

2 Revidering vedtekter

Det er foretatt enkelte endringer i borettslagets vedtekter etter stiftelse, for tilpassing til prosjektets organisering, på føring av org.nr, gnr og bnr. oppdatert bestemmelse vedr parkering og felleskostnader, vedleggsoversikt og enkelte andre mindre endringer. Reviderte vedtekter er vedlagt.

Vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes.

BESKYTTET

3 Finansiering av borettslagets fellesgjeld

Borettslaget har søkt om langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansieringsplan er kr. 162 180 00
Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld med långiver.
Lån utbetales etter nærmere avtale med långiver.
Vedtak: Godkjent

---

4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

BESKYTTET

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Ved inngåelse av avtale faktureres utbygger Rolvsrud Idrettspark AS
kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Rolvsrud Arena Borettslag 3 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 15.30. Protokollen signeres av

Espen Friis Jørgensen/sign/
Møteleder – protokollfører

Ronny Engebretsen/sign/ - protokollvitne

BESKYTTET

ROLVSRUD ARENA
BRL 3 STYREMØTE

Protokoll styremøte i Rolvsrud Arena Borettslag 3

Møtedato: 28.02.25
Møtetidspunkt: kl. 12.00
Møtested: Innspurten 15 – AF Eiendom

Tilstede: Styret representert ved Espen Friis Jørgensen og Ronny Engebretsen

---

1/25 Finansiering av fellesgjeld

Borettslaget har søkt om langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansieringsplan er kr. 162 180 00 Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld med långiver. Lån utbetales etter nærmere avtale med långiver

Vedtak: Godkjent

2/25 Tinglysing av andelseiernes borettsinnskudd

Iht borettslagets bygge og finansieringsplan fastsatt ved stiftelse utgjør andelseiernes borettsinnskudd kr 108 120 000. Pantedokument for andelseiernes borettsinnskudd tinglyses i borettslagets eiendom gnr. 102 bnr. 479 i Lørenskog.

Vedtak: Godkjent

3/25 IN-ordning

Borettslaget har på eks.ord generalforsamling vedtatt gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
Tilleggsavtale for IN ved oppgjør inngås

Ordinær IN-ordning kan først iverksettes når borettslaget lån er utbetalt og sikringsordning er etablert, med unntak av de andeler som skal innfri fellesgjelden ved oppgjør og overtakelse i januar. Det er ikke anledning til IN ved oppgjør /overtakelse når borettslagets lån er etablert.

Vedtak: Godkjent

4/25 Avtale om GBF – OBOS Factoring AS

Forretningsfører bes vegne av styret søke OBOS Factoring AS om å inngå avtale om GBF (Garantert betaling av felleskostnader)

Vedtak: Godkjent

6/25 Fullmakt – godkjenning av nye andelseiere

Når en bolig omsettes, vil styret motta en søknad om godkjenning av ny eier direkte fra eiendomsmegler. Søknaden skal godkjennes av styret, iht borettslagets vedtekter Fullstendig økonomisk oppgjør mellom selger og kjøper av boligen, finner normalt ikke sted før godkjenning foreligger. For raskere avklaring kan styret gi OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF AS) fullmakt til å godkjenne nye eiere.

Samtlige førstegangskjøpere er allerede godkjent ved inngåelse av avtale om kjøp av andel i borettslaget.

Dersom OEF AS gis fullmakt til å godkjenne nye eiere, er følgende forutsetninger lagt til grunn:

1. OEF AS undersøker ikke forhold knyttet til ervervsbegrensninger, utover om kjøper eier bolig i boligselskapet fra tidligere.

2. OEF AS gjennomgår ikke betalingshistorikk fra tidligere eierhold i boligselskapet det gjelder, eller andre boligselskap i forvaltningsporteføljen.

3. OEF AS undersøker ikke om kjøper har betalingsanmerkninger eller lignende.

4. Fullmakten omfatter ikke nektelse av ny eier. Avdekkes det forhold som tilsier nektelse av ny eier oversendes saken til styret for behandling

5. Eiendomsmegler sender søknad om styregodkjennelse direkte til OEF AS. OEF AS godkjenner ny eier basert på ovennevnte, deretter sendes melding om ny eier til styret.

6. Ved nytt valg av styre bortfaller fullmakten.

7. For arbeid i forbindelse med å godkjenne nye eiere, vil OEF AS fakturere boligselskapet etter medgått tid i henhold til gjeldende prisliste.

Vedtak: Godkjent, OEF AS gis fullmakt til å godkjenne nye andelseiere iht overstående fullmakt. Fullmakten bortfaller når det er valgt nytt styre for borettslaget.

7/25 Adgang til bruksoverlating – fullmakt til forretningsfører

Adgang til utleie.

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger (utbygger Rolvsrud Idrettspark AS) ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3

Retningslinjer for behandling av søknad om bruksoverlating (uteie)
Eventuell søknad om utleie/ønske om utleie må sendes styret v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det er opp til styret om utleien godkjennes.
For å kunne behandler søknad om bruksoverlating, forutsettes det at søknadsskjema er komplett utfylt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt.

Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret.
Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfylt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at komplett og utfylt søknad er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jfr BRL § 5-7.

Fullmakt til forretningsfører
Styret gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å godkjenne søknader om bruksoverlating for en periode for inntil 3 år.

Fullmakten kan trekkes tilbake.

Fullmakten faller bort når utbygger Rolvsrud Idrettspark AS, ikke lenger innehar styreverv i borettslaget, og det er valgt ett nytt styre for borettslaget

Godkjenning av bruksoverlating skal ikke godkjennes i de tilfeller hvor andelseier eier mer enn en andel. Bruksoverlating kan da godkjennes for kun 1 andel.

Dersom andelseier har restanser (ubetalte felleskostnader) skal ikke bruksoverlating godkjennes.

For arbeid i forbindelse med å godkjenne av bruksoverlating, vil OEF AS fakturere boligselskapet etter medgått tid iht. henhold til gjeldende prisliste.

I tillegg påløper det saksbehandlingsgebyr for andelseier iht gjeldende prisliste.

Vedtak: Retningslinjer for behandling søknad om bruksoverlating og fullmakt til forretningsfører godkjennes

8/24 Fullmakt til daglig drift og forvaltning av Rolvsrud Arena Borettslag 3

Styret gir valgt beboerstyre fullmakt til å ivareta daglig drift, vedlikehold og administrasjon av
Borettslaget, herunder også befaring og overtakelse av fellesareal, inngåelse av service- og driftsavtaler, behandling av beboersaker, fastsette budsjett og felleskostnader.

Valgt beboerstyre gis også fullmakt til å håndtere behandling av fakturaer til borettslaget.
Styret delegerer attestasjon - og godkjenningsrett for fakturabehandling knyttet til borettslagets ordinære drift til valgt beboerstyre.

Lån, regnskap, tinglysing av pantedokumenter, borettsinnskudd, opprettelse av andeler, inngåelse av låneavtaler, søknader om bruksoverlating tinglysing av øvrige dokumenter mv. skal ivaretas av styret.

Fullmakten kan trekkes tilbake.

Fullmakten faller bort når utbygger Rolvsrud Idrettspark AS, ikke lenger innehar styreverv i borettslaget, og det er valgt ett nytt styre for borettslaget.

Vedtak: Godkjent

9/24 Forretningsfører og regnskapsfører

Styret inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om forretningsførsel og regnskapsførsel for Rolvsrud Idrettspark AS, gjeldende fra 19.2.2025
Ny forretningsfører og regnskapsfører registreres i Foretaksregisteret.
Vedtak: Godkjent.

Møtet ble hevet kl. 13.00
Protokollen godkjennes av undertegnede styremedlemmer:

Espen Friis Jørgensen/sign/
Styremedlem

Ronny Engebretsen/sign/
Styreleder

Fullmakt til daglig drift og forvaltning av Rolvsrud Arena Borettslag 3

Styret gir valgt beboerrepresentanter fullmakt til å ivareta daglig drift, vedlikehold og administrasjon av Borettslaget, herunder også befaring og overtakelse av fellesareal, inngåelse av service- og driftsavtaler, behandling av beboersaker, fastsette budsjett og felleskostnader.

Valgt beboerstyre gis også fullmakt til å håndtere behandling av fakturaer til borettslaget. Styret delegerer attestasjon - og godkjenningsrett for fakturabehandling knyttet til borettslagets ordinære drift til valgt beboerstyre.

Lån, regnskap, tinglysing av pantedokumenter og borettsinnskudd, opprettelse av andeler, inngåelse av låneavtaler, godkjenning av nye andelseiere søknader om bruksoverlating tinglysing av øvrige dokumenter mv. skal ivaretas av styret.

Fullmakten kan trekkes tilbake.

Fullmakten faller bort når utbygger Rolvsrud Idrettspark AS, ikke lenger innehar styreverv i borettslaget, og det er valgt ett nytt styre for borettslaget.

OSLO/15.1.2024

Rolvsrud Arena Borettslag 3 v/Styret

Ronny Engebretsen/sign/
Styreleder

Espen Friis Jørgensen/sign/
Styremedlem

ROLVSRUD ARENA
BRL 3 VEDTEKTER

Vedtekter

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

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.09.2024
Revidert 18.02.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsontor

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

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.102 bnr.479 i Lørenskog kommune
Borettslaget inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan *Rolvsrud idrettspark* med plan-ID 041, vedtatt 19. juni 2019 som blant annet omfatter byggeprosjektet Rolvsrud Arena.

1-4 Forholdet til Rolvsrud Arena

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Kommunikasjon

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett, organisering av garasjeanlegg, overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

BESKYTTET

4-2 Garasjeeiendommen

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

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

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

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

Andelseiere som disponerer p-plass

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

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

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

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

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

4-2 Utdrag fra Vedtektene for Rolvsrud Arena Garasjesameie:

§ 7

Rettslige disposisjoner

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

BESKYTTET

Den Sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i Garasjesameiet.

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

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-3 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

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

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

4-4 Drift, vedlikehold og administrasjon av Garasjesameiet

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

4-5 Kostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til (ikke uttømmende):

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

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Rolvsrud Arena Garasjesameie

BESKYTTET

4-7 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-8 Bygningsmessige arbeider

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

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

Dette gjelder tiltak som:

BESKYTTET

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

BESKYTTET

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

BESKYTTET

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

BESKYTTET

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

11-3 Varmesentral

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

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

11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

BESKYTTET

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

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

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

Vedlegg.

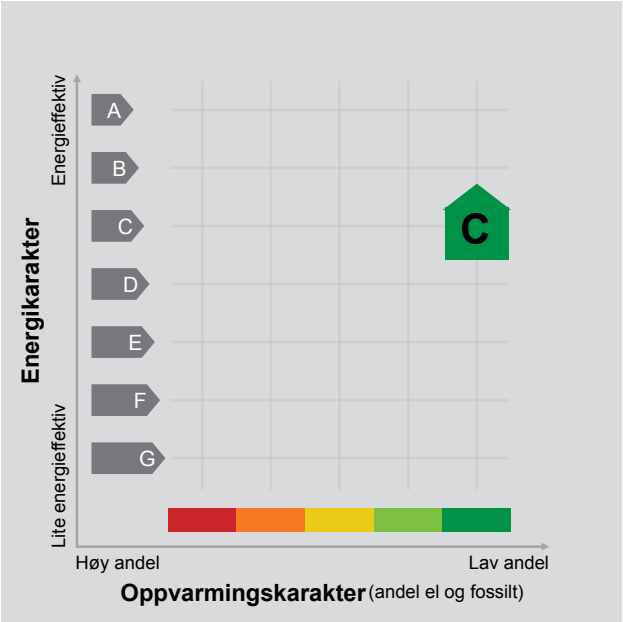
1. Vedtekter for Utomhusameiet
2. Kopi av tinglyst erklæring (rettighetserklæring)
3. Tinglyst erklæring ang. rettigheter over gnr. 102 bnr. 3
4. Vedtekter for Garasjesameiet
5. Fordeling av boder
6. Tinglyst erklæring vedrørende støyskjerm og støttemur
7. Vedtekter for Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral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

BESKYTTET

ENERGIATTEST ROLVSRUD ARENA HUS 3

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Rolvsrud arena BT1 - Hus 3
Antall registrerte enheter	54
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300984326
Merkenummer	Energiattest-2025-78467
Dato	11.02.2025
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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (54)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 18	300984326	H0301	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0302	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0303	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0304	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0305	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0306	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0307	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0308	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0401	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0402	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0403	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0404	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0405	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0406	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0407	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0408	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0409	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0501	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0502	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0503	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0504	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0505	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 18	300984326	H0506	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0507	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0508	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0509	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0601	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0602	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0603	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0604	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0605	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0606	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0607	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0608	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0609	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0701	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0702	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0703	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0704	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0705	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0706	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0707	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0708	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0709	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0801	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Idrettsgata 18	300984326	H0802	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0803	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0804	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0805	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0806	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0901	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0902	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0903	0	0	
Idrettsgata 18	300984326	H0904	0	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

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

Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	95,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Asbjørn Madsstuen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %

ROLVSRUD ARENA BRL 3 FORSLAG TIL BUDSJETT

FORSLAG TIL ROLVSRUD ARENA BORETTSLAG 3 - NORMALT DRIFTSÅR

		Sum	*Kommentar*
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**11 234 610**	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	2 104 200	
	3600 Kapitalkostnader (2)	8 838 810	Rentekostnader år 0-5, se finansieringsplan for beløp avdrag
	3600 Kommunalt vann og avløp	-	Individuell avregning av Techem etter måler - Fakturares fra Rolvsrud Arena Varmsesentral Sameie
	3600 Fjernvarme (4)	-	Individuell avregning av Techem etter måler - Fakturares fra Rolvsrud Arena Varmsesentral Sameie
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	291 600	Se konto 6607
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 234 610**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**12 000**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	12 000	
Styrehonorar		**80 000**	
	530 Styrehonorar	80 000	
Revisjonshonorar		**12 000**	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		**116 000**	
	670 Forretningsførerhonorar	116 000	Inkl. IN-adm
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		**385 000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	150 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	60 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	25 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	60 000	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	50 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	40 000	
Forsikringer		**249 260**	
	7501 Forsikring bygninger	165 000	
	7504 Premie sikringsordning	84 260	GBF
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**990 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	650 000	Individuell avregning, se beregningsgrunnlag under
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	340 000	Se beregningsgrunnlag under
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		**98 000**	
	487 Kostnader forening/utomhus/garasjeanl.	98 000	Organisering og drift, vedl, adminstrasjon utomhus, vel, er ikke fastlagt
Energi / fyring		**250 000**	
	620 Elektrisk energi, umålt forbruk varme	250 000	
	628 Fjernvarme	-	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**291 600**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	291 600	
Andre driftskostnader		**366 000**	
	655 Driftsmaterialer	10 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	300 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	
	678 Snørydding og gressklipping	40 000	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto/sms	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	Lovkrav i borettslagsloven
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	Lovkrav i borettslagsloven
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 859 860**	
DRIFTSRESULTAT		**8 374 750**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**2 000**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	2 000	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		**8 838 810**	
	295 Renter lån	8 838 810	Rentekostnader år 0-5
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**-8 836 810**	
ÅRSRESULTAT		**-462 060**	

BESKYTTET

DISPONIBLE MIDLER

Årsresultat	**-462 060**	
Avdrag lån	**0**	Avdragsfritt år 0-5, se finansieringsplan for avdrag fra år 6
2960 Avdrag lån	0	Avdragsfritt år 0-5, se finansieringsplan for avdrag fra år 6
ENDRING DISPONIBLE MIDLER	**-462 060**	
	-22 %	

BESKYTTET

Forutsetninger:

			Kommentar
Antall leiligheter		54	
Areal totalt for Bolig (BRA)		3 507	
Snitt m2	64,94		

Felleskostnader:

1 - Felleskostnader		50	kr pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader		Se finansieringsplan	
3 - Internett		450	kr pr leil pr mnd
4 - Kommunalt vann og avløp*		-	kr pr kvm pr mnd Snitt estimert.Individuell avregning av Techem etter måler - Fakturares fra Rolvsrud Arena Varmsesentral Sameie
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)*		-	kr pr kvmpr mnd Snitt estimert.Individuell avregning av Techem etter måler - Fakturares fra Rolvsrud Arena Varmsesentral Sameie

Lån:

Årlig rentesats		*5,45 %*	estimert	pr. 12.09.2024
Låneperiode i antall år		*40*		
Lånebeløp		*kr 162 180 000*		
Avdragsfri periode		*5*		

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Avdragsfritt lån første 5 år.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 14.3.2022
Rev.050422 - Estimert lånerente til 2,85%
Rev. 08.05.23 - Estimert lånerente 4,05%
Rev 12.09.24 - Estimert lånerente 5,5%, kom. Avg. Indeksreg
Rev. 09.01.24 - prisvekst

KOMMUNALE AVGIFTER LØRENSKOG KOMMUNE 2024

Renovasjonsgebyr					15 %
Fast pris per boenhet:	kr	3 506,25			
	kr	175 312,50	kr	201 609,38	
Renovasjonsgebyr - variable priser					
	Pris inkl. mva				
Containere, avfallsbrønner og avfallssug. For boenheter med avfallsbrønn eller avfallssug settes beregnet volum ti					
90 liter per boenhet.	kr	19,51			
	kr	87 795,00	kr	100 964,25	
			kr	302 573,63	
Avløpsgebyr					
Årsgebyr per m³	kr	60,08			
Vanngebyr					
Årsgebyr per m³	kr	54,85			
	kr	558 559,80	kr	642 343,77	
Det beregnes stipuleres ett forbruk på 90m3 pr bolig pr er					

*Fjernvarme og vann og avløp er kun for budsjettvisning salg.
*Fjernvarme og vann og avløp blir individuelt avregnet med månedlige etterskuddsvis fakturering fra Rolvsrud Arena Varmesentral

BESKYTTET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE HUS 3

Lørenskog kommune

Af Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

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

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokk

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

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

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

Tidligere tillatelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

Kopi til:
Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO

Intern kopi til:

ROLVSRUD ARENA GARASJESAMEIE VEDTEKTER

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 ekstra-ordinært 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

VARMESENTRAL VEDTEKTER

Vedtekter
for
Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Beskrivelse av varmesentralen

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

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

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

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

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

§ 5 Varmesentralsameiets oppgaver
Varmesentralsameiets oppgaver er:

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

§ 6 Rettslig råderett, sameiedel

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

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

Sameieandelene kan ikke omsettes.

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

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

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

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

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

2. Den enkelte Sameier (sameie/borettslag) er forpliktet til å innbetale de beløp som er nødvendig for å dekke egne energiforbrukskostnader og kostnader til vann- og avløp etter faktisk forbruk. Disse kostnadene vil deretter fordeles på den enkelte enhet (seksjon/andel) som felleskostnad.

3. Den enkelte Sameier er forpliktet etter eierandel til å innbetale de beløp som er nødvendig for å dekke kostnader til administrasjon, drifts- og

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

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

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

Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrente.

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

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

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

§ 8 Besluttende organer

Varmesentralsameiets besluttende organer er:

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

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

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

Hver Sameier kan delta med to representanter i årsmøtet.

Beslutninger på årsmøter fattes ved alminnelig flertall.

Årsmøte skal behandle:

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

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

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

Årsmøtet velger møteleder for gjennomføring av årsmøtet.

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

§ 9 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

TINGLYST ERKLÆRING

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: ESPEN 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: 1949125
13 SEPT 2024
STATENS KARTVERK
Tove Siømyr Hansen

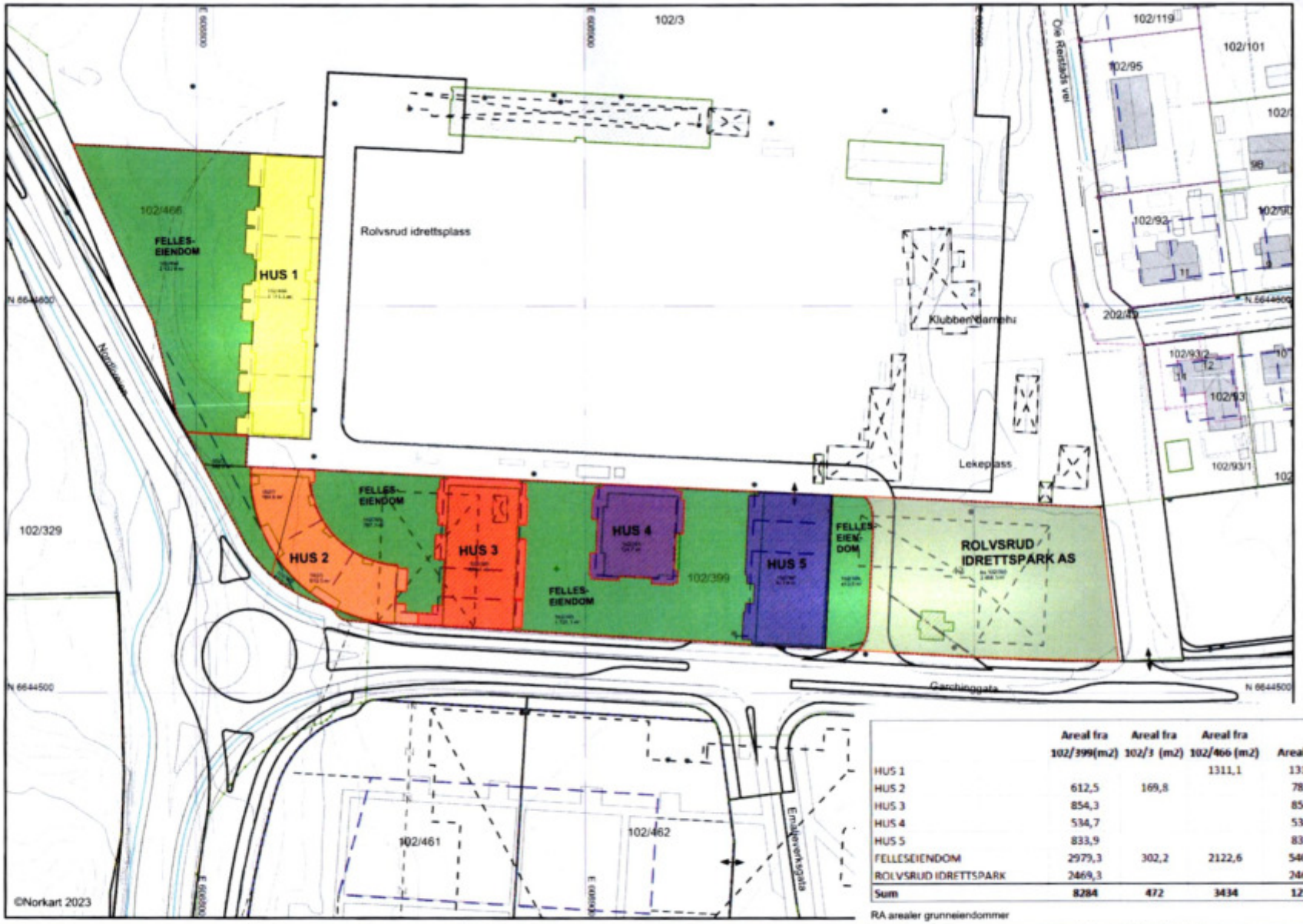
Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:
102/399

Dato:
12.05.2023

Målestokk:
1:1000



N

UTM-32

	Areal fra 102/399(m2)	Areal fra 102/3 (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**	**12190**

RA arealer grunneiendommer

Grunneiendommer

Prosjekt
ROLVSRUD ARENA

Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399

3029 Lørenskog

Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

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

Prosjektfase

Tegningsnummer

Målestokk 1:1000

Grunneiendommer

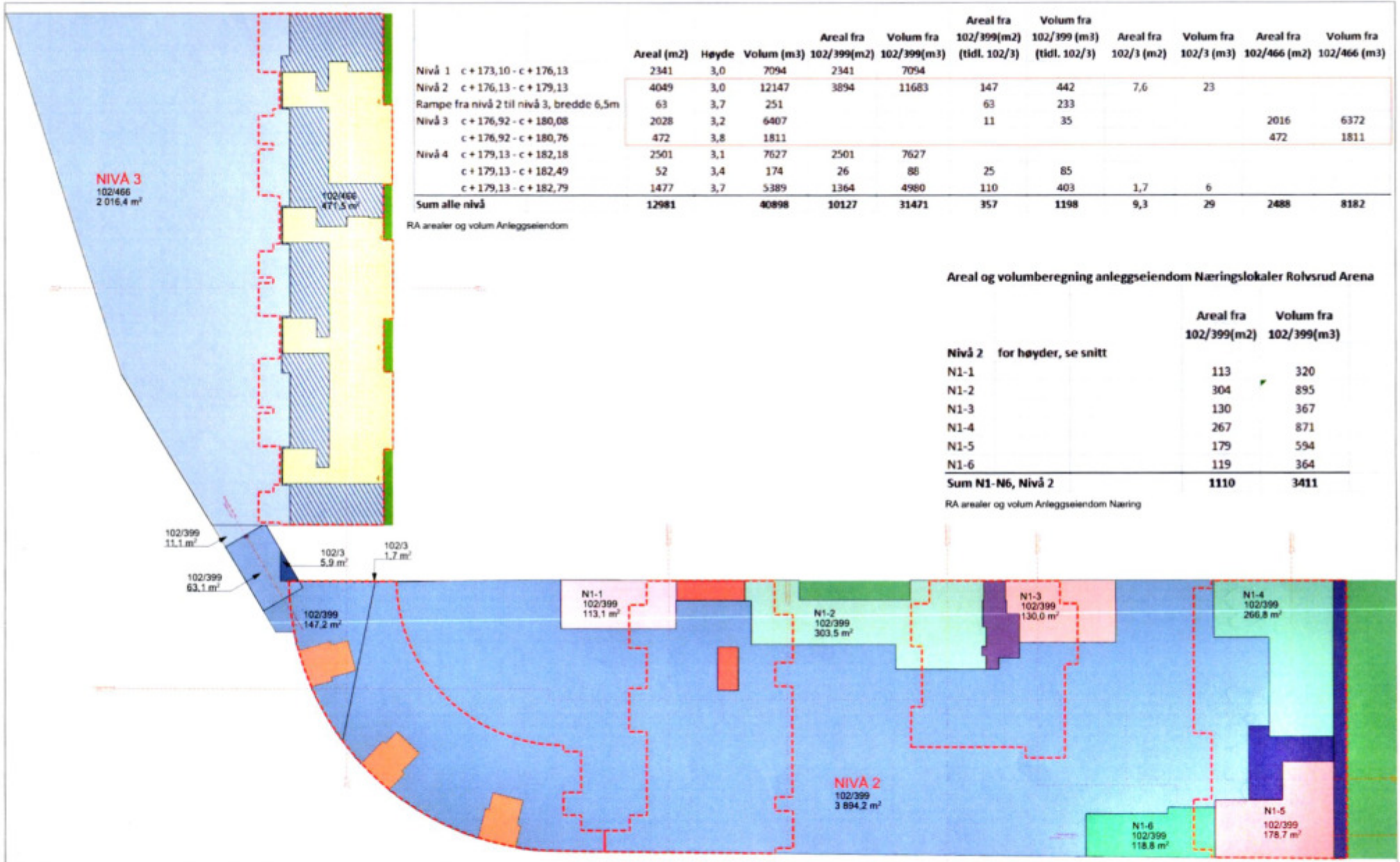
Ark. A3

Tegnet av TCE

Kontrollert av

Dato 07.11.23

Rev. Nr. Beskrivelse Dato Kontrollert



		Areal (m2)	Høyde	Volum (m3)	Areal fra 102/399(m2)	Volum fra 102/399(m3)	Areal fra 102/399(m2) (tidl. 102/3)	Volum fra 102/399 (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

NIVÅ 2 og 3 Anleggseiendom

Prosjekt
ROLVSRUD ARENA

Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399

3029 Lørenskog

Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

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

Tegningsnummer
Anleggseiendom
Nivå 2 og 3

Målestokk
1:1000

Ark
A3

Tegnet av
TCE

Kontrollert av

Dato
22.02.24

Rev. Nr. Beskrivelse Dato Tegn. Kont.

TINGLYST ERKLÆRING ANG. RETTIGHETER

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Rekvirent iht. følge-/rekvirentplikt: ~~ikke oppgitt~~

STATENS KARTVERK

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog kommune	
Adresse:	
Postboks 304,	
1471 Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr. 842 566 142	Ref.nr.

org.nr./fødselsnr. 996918122

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1452431
21 MAI 2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lørenskog kommune	842 566 142

2. Eiendom (avgivers)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	102	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	102	399 og 466		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
	Ragnhild Rørheim

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Lørenskog kommune, i egenskap av grunneier og hjemmelshaver til gnr. 102, bnr. 3 i Lørenskog kommune, org. 842 566 142, avgir med dette rett for gnr. 102 bnr. 399, gnr. 102 bnr. 466 (og fra disse senere fradelte parseller) til i egenskap av rettighetshaver, til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut ledningsnett /vann-, avløp-, søppelsugrør, overvann samt tilhørende installasjoner i grunnen på den del av eiendommen gnr.102, bnr. 3 i Lørenskog kommune som er vist i kart datert 22.06.2022.

Traseen er vist på spesifisert kart vedlagt denne avtale.. Traseen ligger under etablert felles adkomst for beboere og brukere av idrettsanleggene, heretter kalt felles gatetun, og ledningseier har i anleggsperioden og ved senere vedlikehold og utskifting av ledningsnett, rett til å benytte nødvendig del av traseen til å få utført arbeid som nevnt. Ved anleggsslutt, og etter vedlikehold/utskifting, skal ledningseier snarest mulig rydde opp etter seg. Ledningseier skal erstatte forvoldt skade på grunn og installasjoner etter skjønn.

Likeledes gis de samme rettighetshavere rett til å lede overvann fra fasadene ut i avrenningsrenne.

Lørenskog kommune gir, som eier av grunn til nevnte gatetun/trasee, beboere i sameier og borettslag på gnr. 102 bnr. 399, gnr. 102 bnr. 466 (og fra disse senere fradelte parseller) fri rett til bruk av traseen som adkomstvei til sine boliger i overenstemmelse med utbyggingsavtale datert 19. juni 2019. Denne retten skal og kan utøves i sambruk med brukere av, og besøkende til, Rolvsrud Idrettspark. Fra innkjøringen fra Garchinggata til innkjøring til parkeringskjeller omfatter retten til kjøring med privatbil. Adkomst for nyttekjøretøy gjelder i hele traseen. Dette gjelder for eksempel flyttebiler, taxier og andre nyttekjøretøyer.

Det er ikke anledning til å parkere kjøretøy av noen art utenom oppmerkede plasser ment for de konkrete kjøretøy.

Kommunen besørger vedlikehold i hele gatetunets lengde i henhold til sine rutiner. Om beboerne ønsker ytterligere vedlikehold må det inngås særlige avtaler med kommunen om dette.

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

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. **X** Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

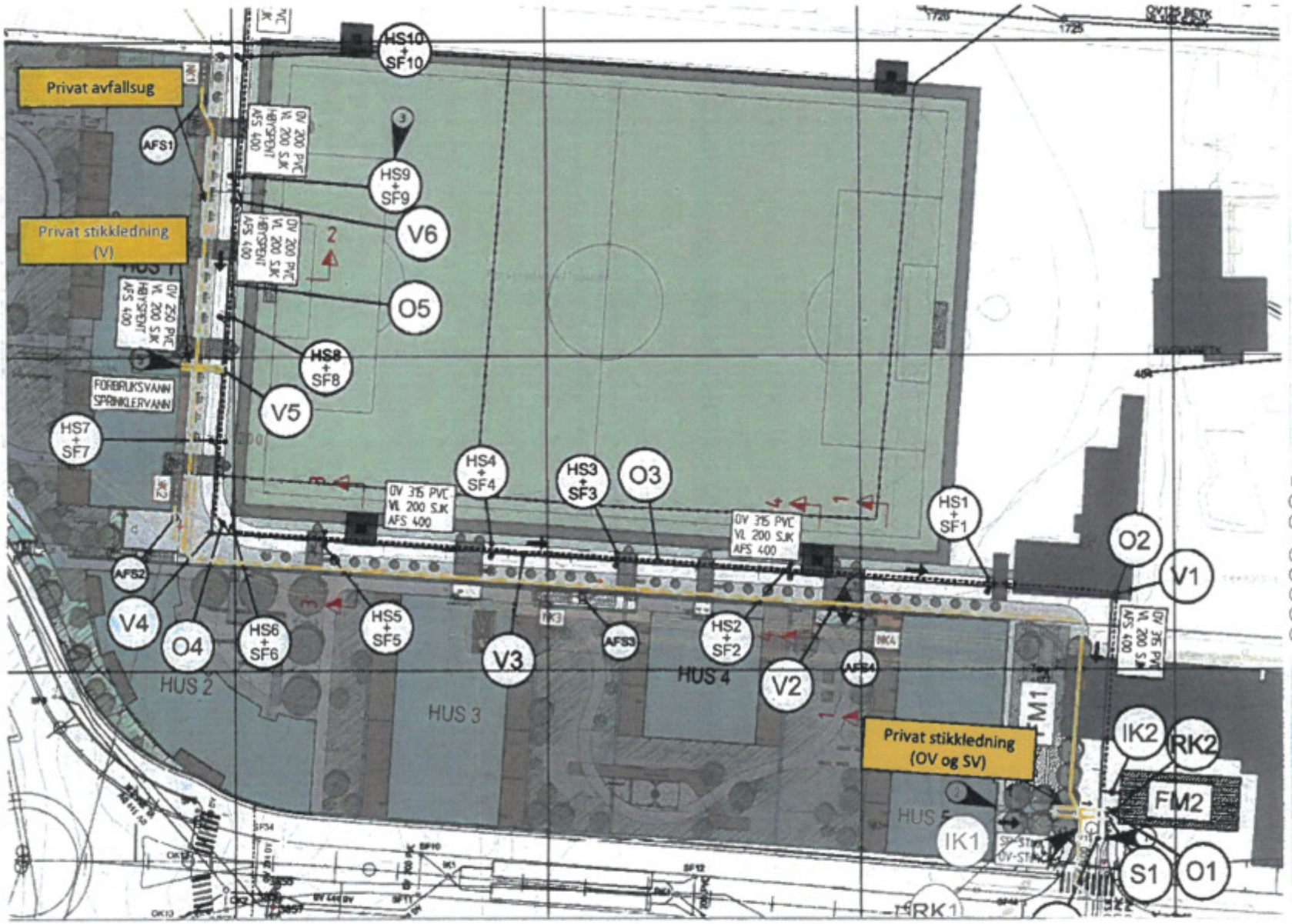
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lørenskog 26.4.24	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1452431
21 MAI 2024
STATENS KARTVERK
Victoria Øystad



TEGNFORKLARING

	Eksisterende	Planlagt	Rives/saneres	Annen anlegsmåte
Vann				
Felles				
Spillvann				
Overvann				
Drensvann				
Fordrøyning				
Kum, vann				
Kum, overvann				
Kum, spillvann				
Kum m/brønnmedl.				
Sandfang, tverrkant				
Sandfang				
Hjørnesluk				
Selvfallsretning				
Avfallsug				
Fjernvarme				
Nedkast				
Kum, avfallsug				
Sugerørsing AFS				
Høyspent				
Dørmås hjeller				
Inskjøring garasje				

FORKORTELSER

V-nr =	Vannkum
O-nr =	Overvannskum
S-nr =	Spillvannskum
RK-nr =	Reguleringskum
IK-nr =	Inntakskum
FM =	Fordrøyningsmagasin
SF =	Sandfang
HS =	Hjørnesluk
NK-nr =	Nedkast (avfallsug)
AFS-nr =	Avfallsug, kum

MERKNADER

1. Påkobling til eksisterende ledningsnett
2. Stikkledning OV og SP fra Hus 1 - 5 fra GMTN
   Kote OV: +175,00 (ikke levere)
   Kote SP: +174,35 (ikke levere)
3. Sandfang med hjørnesluk (gjelder samtlige SF)
4. Påkobling eksisterende vakuumledning
5. Stikkledning forbruk og sprinkler
6. Eksisterende kum erstattes med ny kum (med **vannlås**)
7. Tilknytning eksisterende høyspent

JRK

22.06.22
EL

TINGLYST VEDRØRENDE STØYSKJERM

AF Gruppen Norge AS
4 OKT 2023
Original til:
Kopi til:

Kartverket

ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
POSTBOKS 6272 ETTERSTAD
0603 OSLO

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

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/346120-1/200
23.04.2007

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
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
10.02.2022 08.15

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1 250 000 000
PANTHAVER: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1031015-1/200
15.09.2022 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 912 500 000
PANTHAVER: NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368

2022/1031015-2/200
15.09.2022 21.00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER: NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368

2023/721196-1/200
05.07.2023 21.00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2023/1064712-1/200
29.09.2023 21.00

BRUKSRETT
Gjensidige rettigheter
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1064715-1/200
29.09.2023 21.00

ERKLÆRING/AVTALE
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 fellesledninger
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: RUNE LARSEN
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 106472
29 SEPT 2023
STATENS KARTVERK
Stian Hval

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

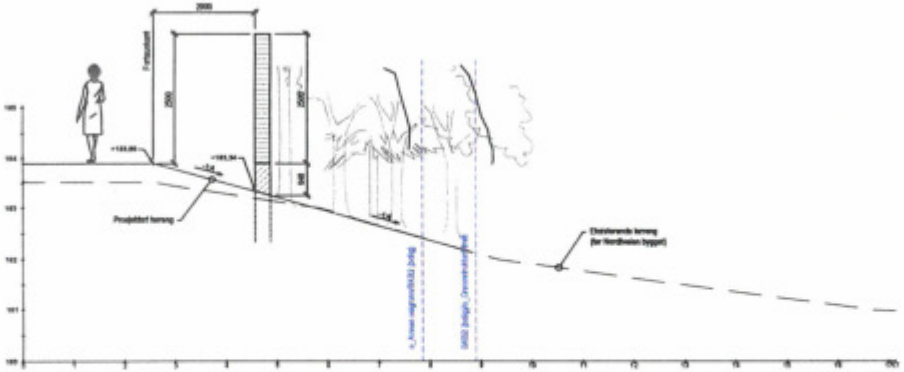
Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS, org.nr. 991 042 032
Signatur: ..... Navn: ROALD ENGEBRETSEN Sted, dato: Lillestrøm 13/09-23	Signatur: ..... Navn: ESPEN F. JØRGENSEN Sted, dato: OSLO 20.09.23

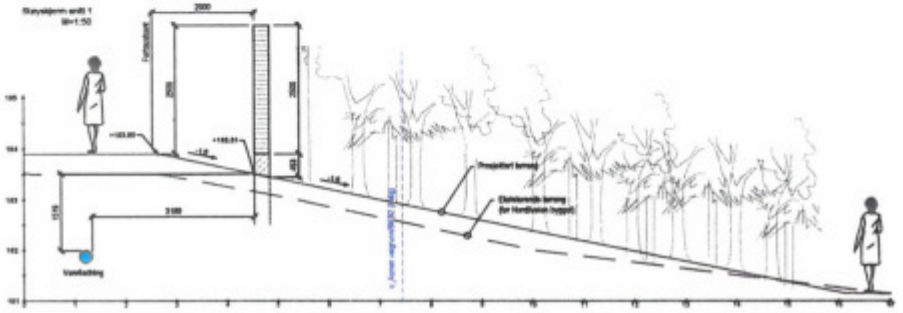
Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Rytterager
Eiendomsmegler MNEF

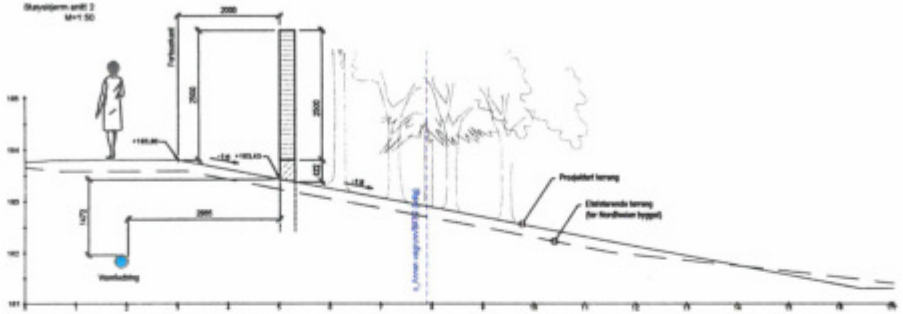
* Gyldig 843566142

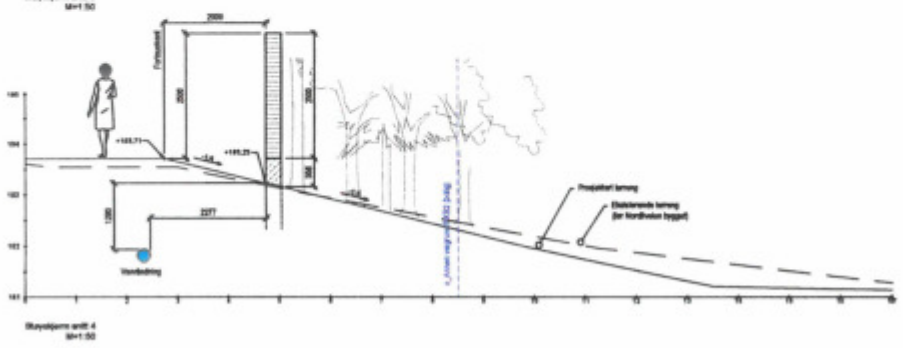
TINGLYST
DOKUMENTNR 1064715
29 SEPT 2023
STATENS KARTVERK
Stian Hval

VEDLEGG 1A

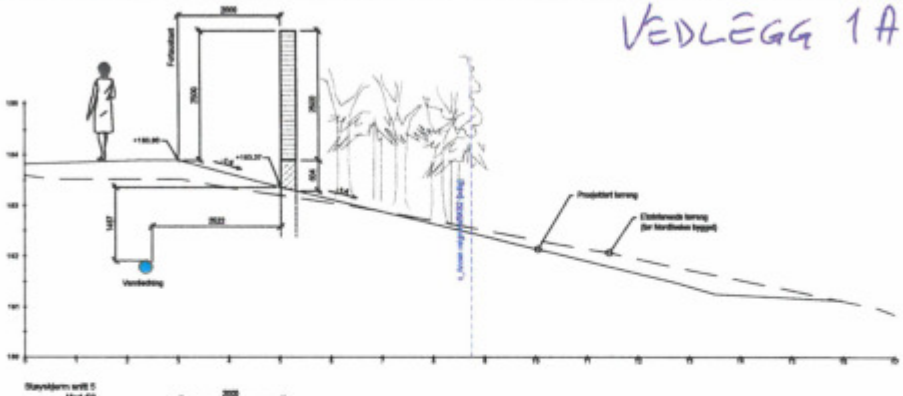


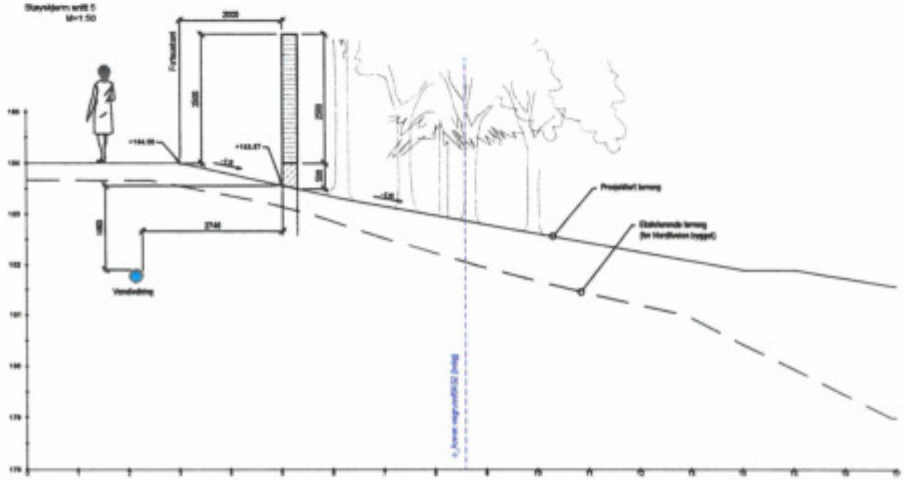




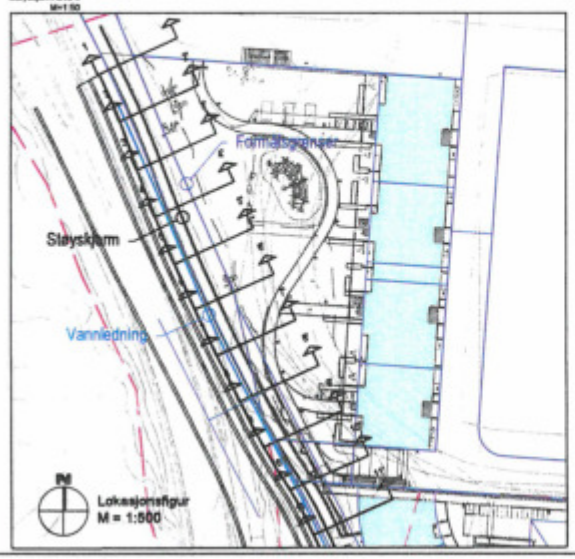


Støyskjerm snitt 4
M=1:50





Støyskjerm snitt 6
M=1:50



Henvisninger:
L-U-40-700-00-05-00-F - Støyskjerm snitt 7-11

Rev.	Reklame gjelder	Kontr.	Sign.

Tiltakshaver: AF Eiendom

bar bakke

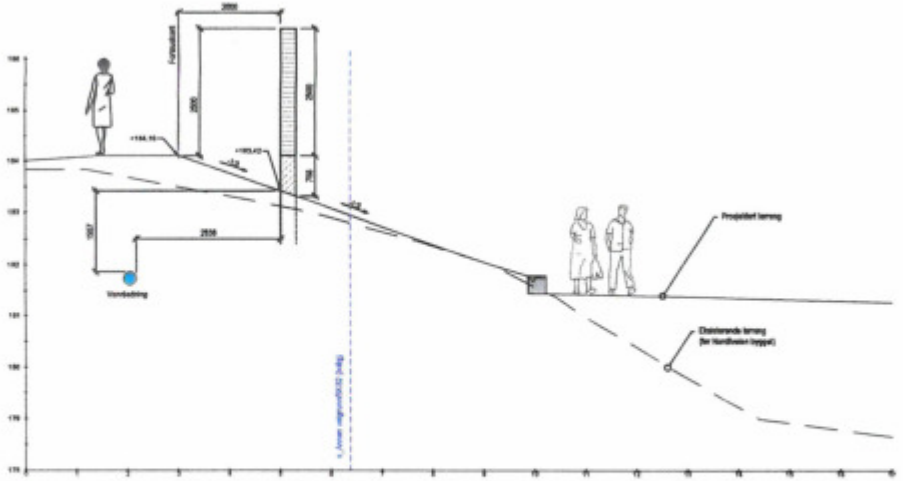
Prosjekt: Støyskjerm snitt 1-6 — Rolvsrud arena

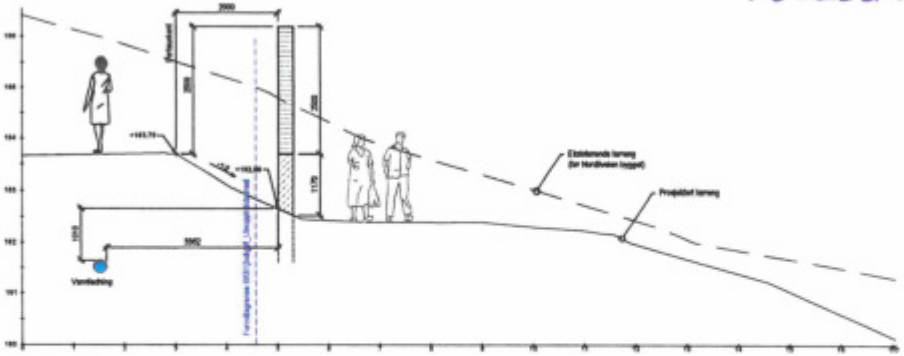
L-U-40-700-00-04-00-F

Dato: 31.05.2023	Prosjektnr.: 3525.02	Tegn. nr.: L-U-40-700-00-04-00-F	Rev.nr.: 1020
Målestokk: 1:50	Kontrollert: ane	Godkjent: Øke	Tegningsstatus: Tiltaksplan

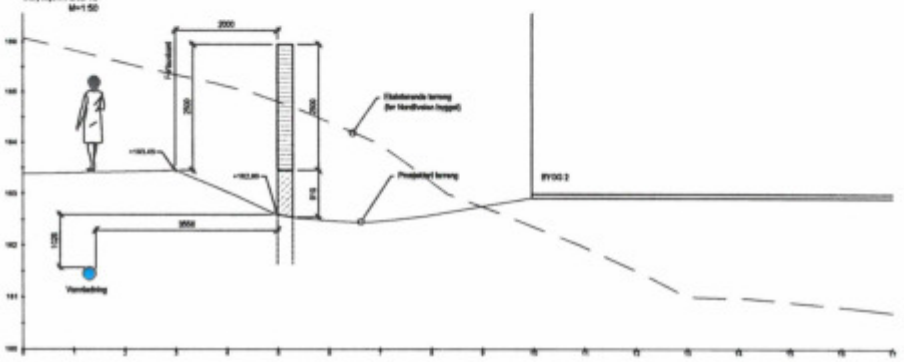
Dokument: Kopi av 1764 02

VEDLEGG 1B



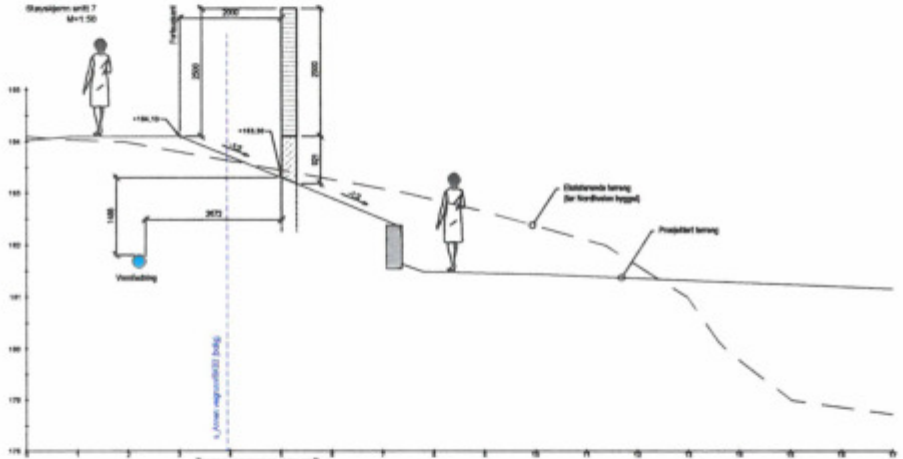


Støyskjerm snitt 10
M=1:50

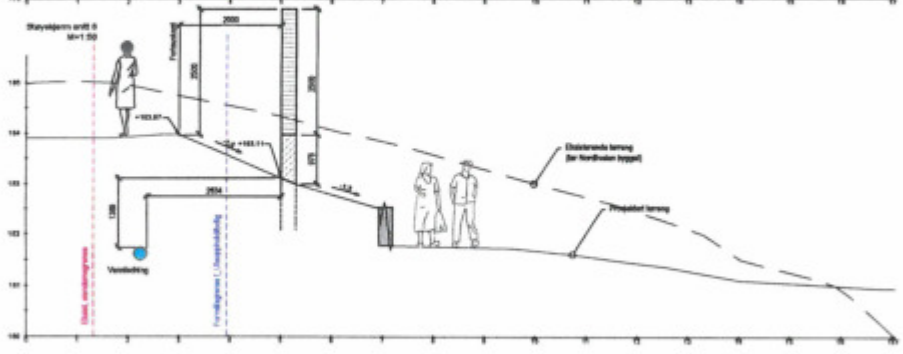


Støyskjerm snitt 11
M=1:50

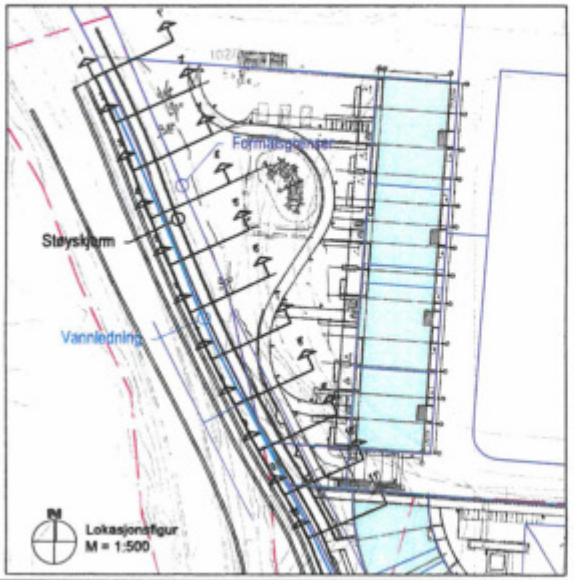
Støyskjerm snitt 7
M=1:50



Støyskjerm snitt 8
M=1:50



Støyskjerm snitt 9
M=1:50



Lokasjonsfigur
M = 1:500

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

Rev.	Beskrivelse/endring	Dato	Kjm.

AF Eiendom

bar bakke

Støyskjerm snitt 7-11
L-U-40-700-00-05-00-F

Rolvsrud arena

Dato: 31.08.2020	Prosjekt: 2020-32	Type: L-U-40-700-00-05-00-F	Tegn.nr: 1025
Målestokk: 1:50	Tegnet/kontrollert: mw	Kontrollert: Mw	Fagområde: Tinglysning

PLASSERING BRUKSRETT FOR VARMESENTRAL

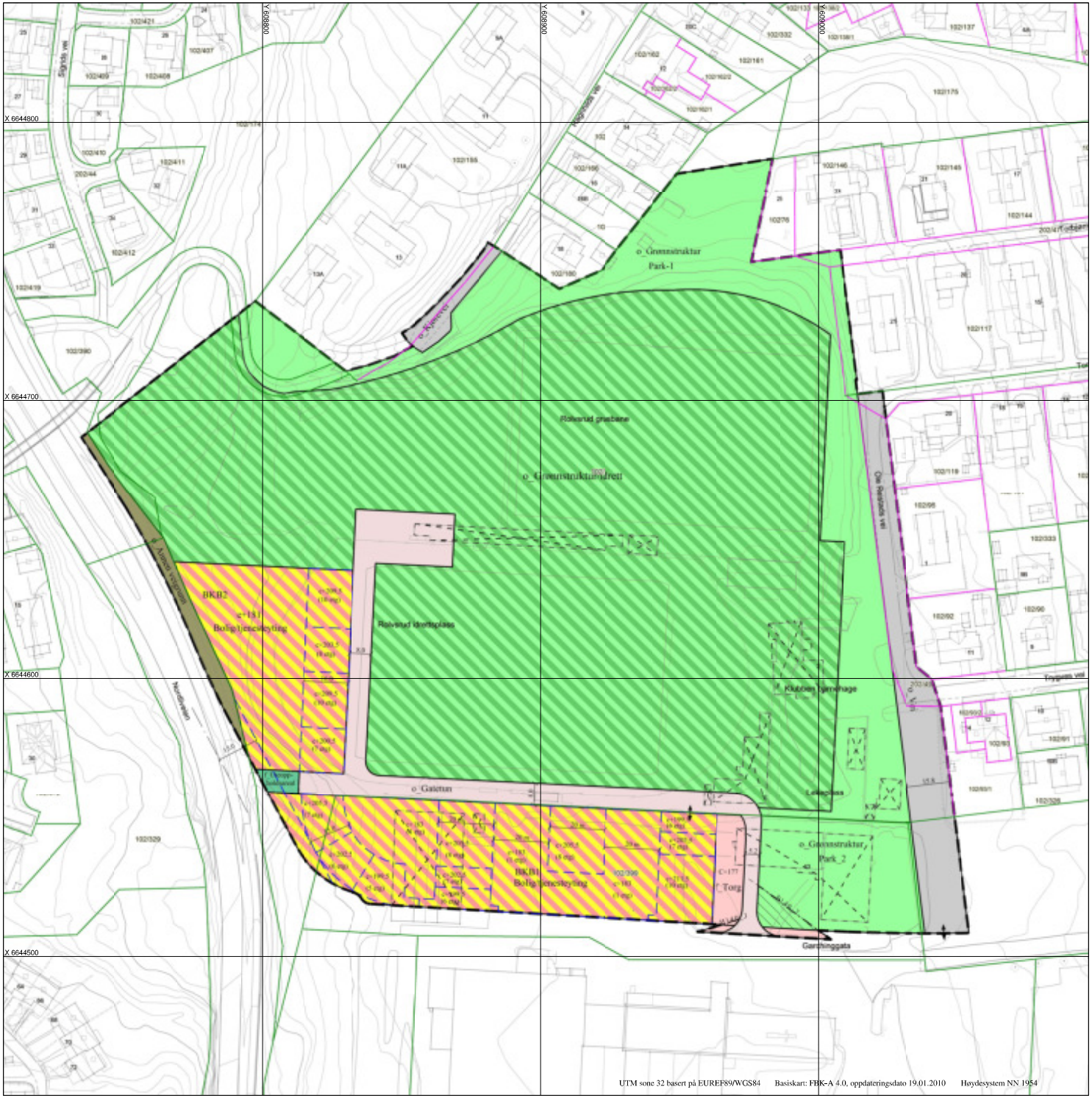


	Prosjekt: **Rolvsrud Arena HUS 1**	Tiltakshaver: AF Eiendom Innspurten 15 0663 Oslo	Arkitekt: HRTB A/S Arkitekter MNAL Pilestredet 28 0166 Oslo		Tegningsnummer.: A-H1-20-01-02 Oversiktsplan Plan 1 Hus
BIM med ArchiCAD 23 NOR - Filplassering: Y:\Prosjekt\Rolvsrud idrettspark\6 PROSJEKTERING\62 ARK\62\1 ArchiCad (modeller)\RA_HUS 1.pln	Adresse: Ole Reistads vei 2 1473 Lørenskog Gårdsnummer: 102 Bruksnummer: 3	Prosjektfase: Detaljprosjektering Filplassering: Y:\Prosjekt\Rolvsrud idrettspark\6 PROSJEKTERING\62 ARK\63 ArchiCad (modeller)\RA_HUS 1.pln		Rev. Beskrivelse Dato Tegn. Kont.	Målestokk: 1:200 Ark: A3 Tegnet av: Kontrollert av: Dato: 16.04.2024 Revisjon:

LANDSKAPSPLAN


HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
150/37
Koter fra veiprosjektering, ekv. 0,5 m
Tegnforklaring
Grense BT2, 0,5 m offset
Eks koter (ekv. 1m)
Eiendomsgrense
Formålsgrense
Nye koter (ekv.1 m)
Punkthøyder
Nytt bygg
Inngang bygg
Omriss 1 etg./garasjekjeller
Heller/kostet betong
Asfalt
Støtsand
Plen
Skogspreget beplantning
Nytt tre/busk
Lav bøkehekk
Høy bøkehekk
Terrasser på terreng
Skillevegger terrasse
Kant av storgatestein
Kant av tre
Mur
Trapp
Støyskjerm
Rekkverk/håndløper
Innglassing markterrasse
Lekeapparater
Sykkelstativer
Nedkast til avfallssug
Vannrenne/acodren
Rist
Henvisninger:
L100 Landskapsplan helhetsplan
L101 Landskapsplan byggetrinn 1
AF Eiendom
bar bakke
Landskapsplan
Byggetrinn 2
Rolvsrud idrettspark
10.03.2022
2020-32
L101
102/3
1:250 / A1
mø
kvh / khw
Illustrasjon

PLANBESTEMMELSE MED REGULERINGSKART



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5 OG § 12-6

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bolig/tjenesteyting
- f_Uteoppholdsareal

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_Vei
- o_Kjørevei
- f_Torg
- o_Gatetun
- o_Gang-/sykkelvei
- o_Annen veigrunn - grøntareal

3. GRØNNSTRUKTUR

- o_Park
- o_Kombinert grønnstruktur og idrett

HENSYNSONER

- Sikringsone - Frisikt

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Ut/inn-kjøring

STREKSYMBOLER

- Koordinatbestemt eiendomsgrense
- Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense

Tegnet dato: 01.10.2018 Målestokk 1:1000

Forslagstiller:	Planen er utarbeidet av:
ØIE Eiendomsutvikling AS	Sweco Norge AS

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Rolvsrud idrettspark

		DATO:	SIGN.:
REVISJONER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	Revidert etter offentlig ettersyn.	21.05.2019	TNr
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN			
VARSEL OM OPPSTART		25.06.2015	Rambøll Norge AS
KOMMUNESTYRETS 1.GANGS BEHANDLING	SAK 152/18	12.12.2018	KasSan
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		21.12.2018-08.02.2019	KasSan
PLANUTVALGETS 2.GANGS BEHANDLING	SAK 042/19	06.06.2019	KasSan
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 064/19	19.06.2019	KasSan
KUNNGJØRING VEDTAK		01.07.2019	KasSan

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering

PLAN NUMMER:
041

041
ROLVSRUD IDRETTSPARK
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.10.2018, sist revidert 21.05.2019.

§ 2 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

Bolig/tjenesteyting (2)	Felt BKB1 – BKB2
Uteoppholdsareal	Felt f_Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)

Gatetun/gågate	Felt o_Gatetun
Kjøreveg	Felt o_Kjørevei
Torg	Felt f_Torg
Veg (2)	Felt o_Vei
Annen veigrunn – grøntareal	Felt o_annen veigrunn

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitt hovedformål (grønnstruktur/ idrett)	o_Grønnstruktur/idrett
Park (2)	o_Grønnstruktur

§ 3 Hensynssoner PBL § 12-6
I frisiktsonene skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 4 Grad av utnytting
Bebyggelse og anlegg
Felt f_BKB1: Maks BRA = 20 000 m^2
Felt f_BKB2: Maks BRA = 8 900 m^2
BRA for balkonger tillates i tillegg.
Kjeller og del av sokkel som brukes til garasje regnes ikke med i bruksarealet.

§ 5 Plassering og høyder
Bebyggelse og anlegg
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, og med maksimale høyder som vist på plankartet. Takoppbygg og tekniske installasjoner inntil 3.0 m tillates over regulert maks kotehøyder. Slike oppbygg kan maksimalt utgjøre 20 % av takflaten.

Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.

Mindre bygningsmessige og tekniske installasjoner, for eksempel avfallsstasjoner, skur for sykkelparkering, trafoer, ventilasjonstårn, m.m. tillates oppført utenfor byggegrenser.

Kjeller og del av sokkel som brukes til parkering tillates utenfor byggegrenser dog innenfor formålsgrensen.

Takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes slik at det passer til arkitekturen ellers og er minst mulig generende for omgivelsene.

§ 6 Grønnstruktur

Kombinert grønnstruktur og idrett

Området skal opparbeides med materialer av høy kvalitet. Området skal inneholde fotballbaner, friidrettsanlegg, street basket-bane, tribune ved hovedbanen og garderobeanlegg og klubbhus for fotball og friidrett. All bebyggelse skal ha god arkitektonisk utforming.

Det tillates at en mindre del av kombinert grønnstruktur og idrett anvendes til parkering. Parkeringen skal være i tilknytning til gatetun og utformes slik at det også fungerer som plass for levering og henting av idrettsanleggets brukere. Illustrasjonsplanen viser prinsipiell plassering og utstrekning. Parkeringsplassen skal ha permeable flater og ha minst 20 biloppstillingsplasser.

Park

Parken skal opparbeides med materialer av høy kvalitet og inneholde elementer som sandvollyballbane, lekeapparater og oppholdssoner. Det skal opparbeides tverrforbindelser øst-vest gjennom parken i nord og sør, samt turvei/gang-/sykkelvei nord-sør. Parken skal ha utforming som markerer sammenheng med Järvenpääparken.

§ 7 Bebyggelse og utforming

Ny bebyggelse skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Det skal være variasjon i høyder og fasadeløp. Det skal tilstrebes et levende og menneskетilpasset område med skalabruk tilpasset gående og syklende, varierte fasader, og høy kvalitet på byrom.

Bygg i felt BKB1 skal ha fasadematerialer av høy kvalitet, i hovedsak murstein.

Bygg i felt BKB2 skal ha fasadematerialer av høy kvalitet som murstein, tre eller glass, eller en kombinasjon av disse.

Bebyggelsen skal maks ha antall etasjer som angitt i parentes på plankartet.

Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Støyskjermer som beskytter uteområder på sokkel skal beplantes slik at fasaden fremstår grønn fra Garchinggata.

Leilighetsstørrelsene skal fordeles slik: maksimum 20 % mellom 30 og 45 m^2 og minimum 20 % over 80 m^2.

Det tillates ikke bolig i første etasje på felt BKB1. Sokkeletasjen skal ha åpne fasader mot alle sider og innganger på gateplan.

Parkeringskjeller eller parkering i sokkel tillates ikke eksponert mot omgivelsene. Det kan tillates mindre unntak fra dette der terrengtilpasning tilsier det. I slike tilfeller skal det gjøres spesielle tiltak i form av utsmykning eller lignende for å sikre en tiltalende fasade.

§ 8 Uteoppholdsareal

Det skal sikres 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Boligenes uteområder skal skilles klart fra arealene til idrettsområdet.

Utomhusarealer skal gis en utforming som tilrettelegger for lek og opphold, og som i stor grad inneholder innslag av grønne flater med busker, trær og annen vegetasjon. Sokkeletasje skal ha høy grad av beplantning. Hvert av uteområdene på sokkel skal beplantes med trær. Jordtykkelse skal være slik at trærne kan få en normal høyde.

Balkonger som er mer enn 50 % innglasset kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Innenfor felt BKB2 skal trær mot Nordliveien forsøkes bevart. Dersom dette ikke er mulig skal nye trær plantes med sikte på å etablere en grønn skjerm mot Nordliveien.

§ 9 Adkomst
Gatetun skal dimensjoneres for lastebil/brannbil.

Adkomst til garasjekjeller er vist med pil.

Adkomst til boligene i BKB2 skal skje gjennom garasjekjeller til BKB1. Det tillates midlertidig bruk av adkomst langs banen til f_BKB2 under anleggsperioden av f_BKB1. Varelevering tillates fra regulert gatetun. Varelevering skal kunne skje uten hinder for øvrig trafikk.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gatetun skal ha en utforming og materialer som bidrar til å senke hastigheten på kjøretøy. Myke trafikanter skal ha forrang.

Torg skal opparbeides i materaler med høy kvalitet og med trerekke.

Gatetun skal beplantes med trær.

Ole Reistads vei skal opparbeides med fortau. Det tillates avsatt plass for kantparkering.

§ 11 Renovasjon
Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet. Midlertidig renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 12 Parkering
Parkering for byggefelt BKB1 og BKB 2 skal etableres etter følgende tabell:

	P-plass inkludert gjesteparkering	Sykkel minimumsparkering
Per boenhet (bolig)	Min. 0,8 – maks. 1,5	2
100 m^2 BRA tjenesteyting	Maks. 1	2
Besøkende idrettsanlegg	40 plasser	2 pr. 10 besøkende idrettsanlegg

Parkering for besøkende idrettsanlegg i tabellen over kommer i tillegg til parkering iht. §§ 6 og 10.

Parkeringsplasser avsatt til henholdsvis bolig og tjenesteyting tillates også brukt som parkering for idrettsanlegg.

Parkeringsplasser som etableres innenfor kombinert grønnstruktur og idrett eller i Ole Reistads vei tillates ikke medregnet i parkeringsdekning for bolig og tjenesteyting.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Minimum 50 % av garasjeplassene skal ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige plasser for lading av el-biler.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. 30 % av sykkelparkeringsplasser skal ha tak.

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser.

§ 13 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle byggefeltet i målestokk min. 1:500 som viser at bestemmelsene og intensjonen i planen ivaretas for utomhus- og parkområder. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon, adkomst, turveier og ganglinjer, parkering, opparbeiding av felles arealer, arealer for opphold, sykkelparkering, torg, belysning, møblering, plassering av søppelsug/avfallsbeholdere, trafo, beplantning, støyskjermingstiltak, terrengbehandling, interne veier, stigningsforhold, varelevering og gjerder/murer.

Det skal framgå tydelig av planen hvilke arealer som er planlagt for bil- og sykkeltrafikk og hvordan universell utforming og fotgjengeres sikkerhet er ivaretatt.
Planen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise hele delfeltet. Det skal redegjøres for tilpasning av overganger mellom byggeområdet og tilstøtende områder.

§ 14 Støy og luftforurensning
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, innglassing av balkong, absorbenter mv. Støyforholdene skal dokumenteres i detalj ved byggesøknad. Innglassing av balkonger med skyveglass skal kunne tillates i hele prosjektet. Leiligheter i rød og gul sone skal skjermes for støy med balkongskjermer og/eller innglassing med skyveglass.

Buet bygning og nærmeste blokk mot øst skal kobles sammen med sammenhengende balkonger mot Garchinggata for å oppnå en effektiv støyskjerming og en god estetisk utforming mot gata.

Lokal luftkvalitet skal tilfredsstille grenseverdiene i Forurensningsforskriften kapittel 7.
Det skal gjennomføres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklima for boliger som ligger i gul luftforurensningssone i hht T-1520.

§ 15 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av nye tiltak. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Andel tette flater skal minimaliseres. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i byggeperioden.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

Før rammetillatelse kan gis skal det godkjennes en overvannsplan for hele planområdet. Overvannsplanen skal inneholde beregning av nedslagsfelt og avrenning. Løsningen skal ivareta fordrøyning på tvers av delfelt og flomtopper (200-årsflom, pluss klimafaktor 1,5).

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

Garchinggata skal være ferdig opparbeidet mellom Nordliveien og Rådmann Paulsens gate før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften. Eventuelle overskuddsmasser fra planområdet håndteres i tråd med regional plan for masseforvaltning i Akershus.

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig brannvannsdekning i planområdet.

Det skal foreligge geoteknisk rapport som redegjør for grunnforhold og stabilitet før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 og BKB2.

Hovedbanen skal være flyttet og ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BKB1 eller BKB2.

Klubb- og garderobehus for idretten skal være erstattet før det kan gis tilatelse til riving av eksisterende klubb- og garderobehus. Dette inkluderer arealer for lagring av utstyr og lignende.

Nytt tribuneanlegg ved hovedbanen skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger i planområdet.

Gatetun skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB1 eller BKB2.

Leke- og fellesarealene tilhørende hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til byggetrinnet. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Kombinert grønnstruktur og idrett for øvrig samt park_1 (nord for gjesteparkering) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i felt BKB2 (brukstillatelse kan gis) eller brukstillatelse for boliger i felt BKB1.

Ny 5-erbane skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB2.

Ny 9-erbane skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB1.

Torg skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKB1.

Park_2 (sør for gjesteparkering) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for tiltak i felt BKB1 (brukstillatelse kan gis).

Idrettsanlegget skal være tilgjengelig uten unødvendige begrensninger i hele anleggsperioden, med unntak av hovedbanen i den perioden det tar å flytte denne. Dette innebærer at idrettsanlegget skal være åpent for alminnelig bruk, samt at det skal være tilfredsstillende og trafikksikker tilgjengelighet for gående, syklende og kjørende. Planer for tilgjengelighet i de ulike fasene av utbyggingen skal godkjennes av kommunen.

For alle offentlige anlegg skal byggeplan være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 064/19 den 19.06.2019.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Idrettsgata 18 3-601
Andelsnr. 27 Orgnr. 834397072 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-22-0132

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 90 55 96 43

E-post: steinar.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater