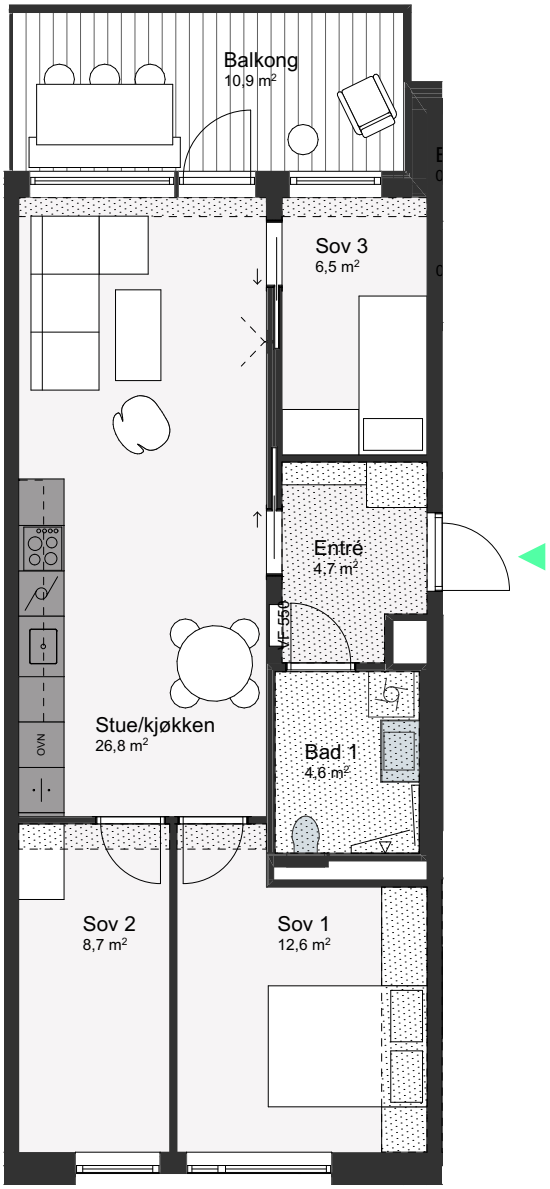
IDRETTSGATA 46
LEIL. 610

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegning Leilighet 610
Energiattest Idrettsgata 46 - H0603
Vedlegg til Rolvsrud Arena
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning
MNEF Eiendomsmegler beige til salgsoppgave

PLANTEGNING
LEILIGHET 610

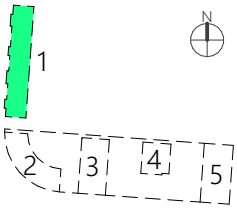


Himling

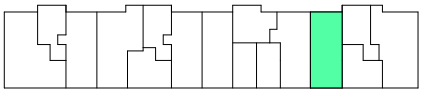
VF Vannfordelingsskap

1m 2m 3m 4m 5m

NS 3940:2023







BRA			
73,2 m²			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
68,2 m²	5,0 m2		10,9 m²

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Rolvsrud arena

HUS 1 Leilighet 1-610

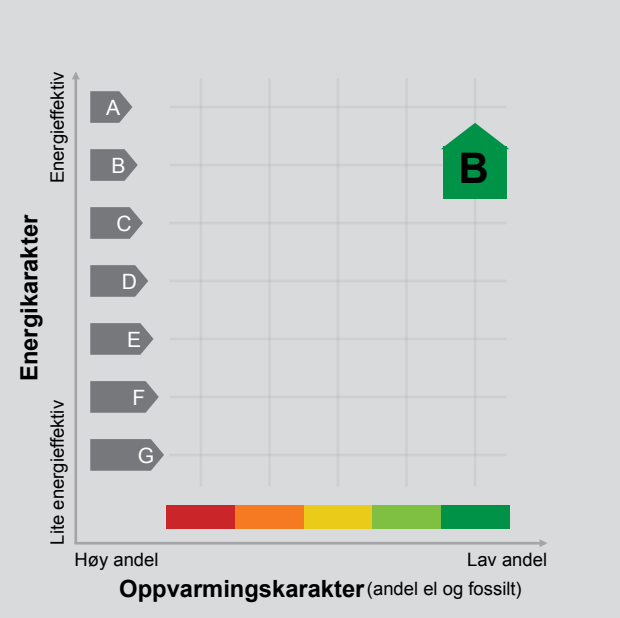
Antall rom: 4
Etasje: 6.etasje

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IB	Salgstegning	28.06.2024	1:100 /A4	A71-1-610	

ENERGIATTEST IDRETTSGATA 46 - H0603

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsgata 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300901075
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	0078ef69-d5db-472a-a488-b2ffd8609bfc
Dato	30.05.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Idrettsgata 46
Postnummer: 1473
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0603
Dato: 30.05.2024 10:21:35
Energimerkenummer: 0078ef69-d5db-472a-a488-b2ffd8609bfc

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

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal ytttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,85 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	0,57
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	0,15
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	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.5.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,7 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 593 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 104 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 593 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	2 804 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 789 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 593 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %

VEDLEGG TIL ROLVSRUD ARENA

Planbestemmelser med reguleringskart

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.

Planbestemmelser med reguleringskart

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 materialer 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

Planbestemmelser med reguleringskart

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.

Planbestemmelser med reguleringskart

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

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Rolvsrud idrettspark

REVISJONER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN		DATO:	SIGN.:
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

Planbestemmelser med reguleringskart

BRUKSTILLATELSE, HUS 1

Lørenskog kommune

Af Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/8302- 67		31.07.2024

Midlertidig brukstillatelse - Ny boligblokk

Adresse Idrettsgata 28, 30, 32, 34, 36, 38, 42, 44 og 46	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/466//	**Bygning**
Ansvarlig søker Af Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	**Tiltakshaver** Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
Tiltakets art: Ny boligblokk	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

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

Søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket er mottatt 28.06.2024. Sist supplerende dokumentasjon er mottatt 30.07.2024. Brukstillatelsen gjelder for boligblokk innenfor felt BKB2 med til sammen 95 boenheter og deler av garasje under felt BKB2. Det er etablert 47 parkeringsplasser i garasjeanlegget, mens resterende parkeringsplasser (27 plasser) er plassert ved innkjøringen til Garchinggata.

Vurdering fra kommunalteknikk
Kommunalteknikk har den 28.06.2024 godkjent en midlertidig innkjøring for beboerne, se vedlagt faseplan.

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse ble gitt 02.07.2021 for boligblokk (20/8302-17)
2. Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 18.08.2022 for grunnarbeider og fundamenter (20/8302-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for råbygg, VA og innvendige tekniske installasjoner ble gitt 01.11.2022 (20/8302-33)
4. Endringstillatelse for fasadeendringer ble gitt 07.06.23 (20/8302-42).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for komplett bygg med unntak av uteareal ble gitt 09.06.2023 (20/8302-46).
6. Innvilgelse midlertidige dispensasjoner fra rekkefølgebestemmelser ble gitt den 19.07.2024 (20/8302-61)

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for boligblokk i felt BKB2 med til sammen 95 boenheter, samt deler av garasjen under samme felt.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.08.2025.

- Etablering av nytt tribuneanlegg i tråd med reguleringsbestemmelsene
- Opparbeidelse av gatetun i tråd med reguleringsbestemmelsene
- Etablering av ny 5-erbane i tråd med reguleringsbestemmelsene

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
D03 L101 Landskapsplan byggetrinn 1
G 1 - Gjennomføringsplan Rev 6
20242706 Faseplan midlertidig beboer innkjøring
D06_L108 Midlertidig parkeringsplass rev 31.07.2024

Kopi til:
Rolvsrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO

Intern kopi til:

ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1 EKS. ORD. ÅRSMØTE 11.10.24

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Rolvsrud Arena Sameie 1
Dato: **11.10.2024, kl. 12.00**
Møtested: **Digitalt - TEAMS**

Tilstede var **95** seksjonseiere, representert ved Espen Friis Jørgensen, v/ hjemmelshaver til samtlige seksjoner Rolvsrud Idrettspark AS
til sammen **95** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Espen Jørgensen

1 – KONSTITUERING

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

B. Opptak av navnefortegnelse
Tilstede var **95** seksjonseiere, representert ved Espen Friis Jørgensen, v/ hjemmelshaver til samtlige seksjoner Rolvsrud Idrettspark AS
til sammen **95** stemmeberettigede.

Vedtak : **Godkjent**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Espen Jørgensen** foreslått, og til å underskrive protokollen **Espen Friis Jørgensen**

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Valgt**

2. VALG AV REVISOR
BDO AS ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : **BDO AS** ble valgt

BESKYTTET

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **1 år** ble det foreslått **Alf F Schanche**
Vedtak: **Valgt**

B. Som styremedlemmer for **1** ble foreslått **Hiep Luong Nguyen**
Stephen Ravi

Vedtak: **Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **12,30**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Espen Jørgensen/sign/
Møteleder

Espen Friis Jørgensen/sign/
Referent

BESKYTTET

ROLVSRUD ARENA SAMEIE 1 VEDTEKTER 11.10.24

V E D T E K T E R

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av Sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

4. Garasjeeiendommen

4-1 Organisering

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

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 7 i vedtektene til Garasjesameiet:

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

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

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

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

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

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

Fra § 8 i vedtektene til Garasjesameiet:

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

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

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

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

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

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

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 3. Disse plassene, som er noe større enn en normal

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Varmesentral

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

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

13 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

ooOOOoo

Vedlegg.

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

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

VEDTEKTER

For

ROLVSRUD ARENA UTOMHUSSAMEIE

VEDTATT DEN 14. oktober 2024

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

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

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

samt nedenstående eiendommer;

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

heretter samlet kalt "**Sameierne**".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Sameiebrøk

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

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

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

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

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

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

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

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

Leilighetsbyggene har tinglyst rett til bruk av utomhusarealene på Uteeiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14
Betaling av Felleskostnader
Felleskostnadene betales av Sameierne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

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

TINGLYST
DOKUMENT 1949125
13 SEPT 2024
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende følgende gnr./bnr. i Lørenskog kommune:

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

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

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

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

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

1. GJENSIDIG RETT TIL ADKOMST

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

2. GJENSIDIG RETT TIL BRUK OG OPPHOLD AV UTEOPPHOLDSARALER

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

3. ADKOMSTRETT FREM TIL OFFENTLIG VEI

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

4. AREAL UNDER UTGRAGENDE BALKONGER

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

5. BODER

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

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

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

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

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

6. PARKERING

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

7. SYKKELPARKERING

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

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

8. FELLES SPRINKELROM

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

9. VANN OG AVLØP

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

10. TEKNISK ANLEGG/FØRINGER

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

11. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

Vedlegg:

1. Situasjonskart
2. Plankart

***

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

Signatur: .....
Navn: 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. 965 403 368
Marianne Skaug
Eiendomsmegler MNEF

TINGLYST
DOKUMENT nr 1949125
13 SEPT 2024
STATENS KARTVERK
Tove Slømyr 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

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 78
0166 Oslo

Prosjektfase

Tegningsnummer

Målestokk
1:1000

Grunneiendommer

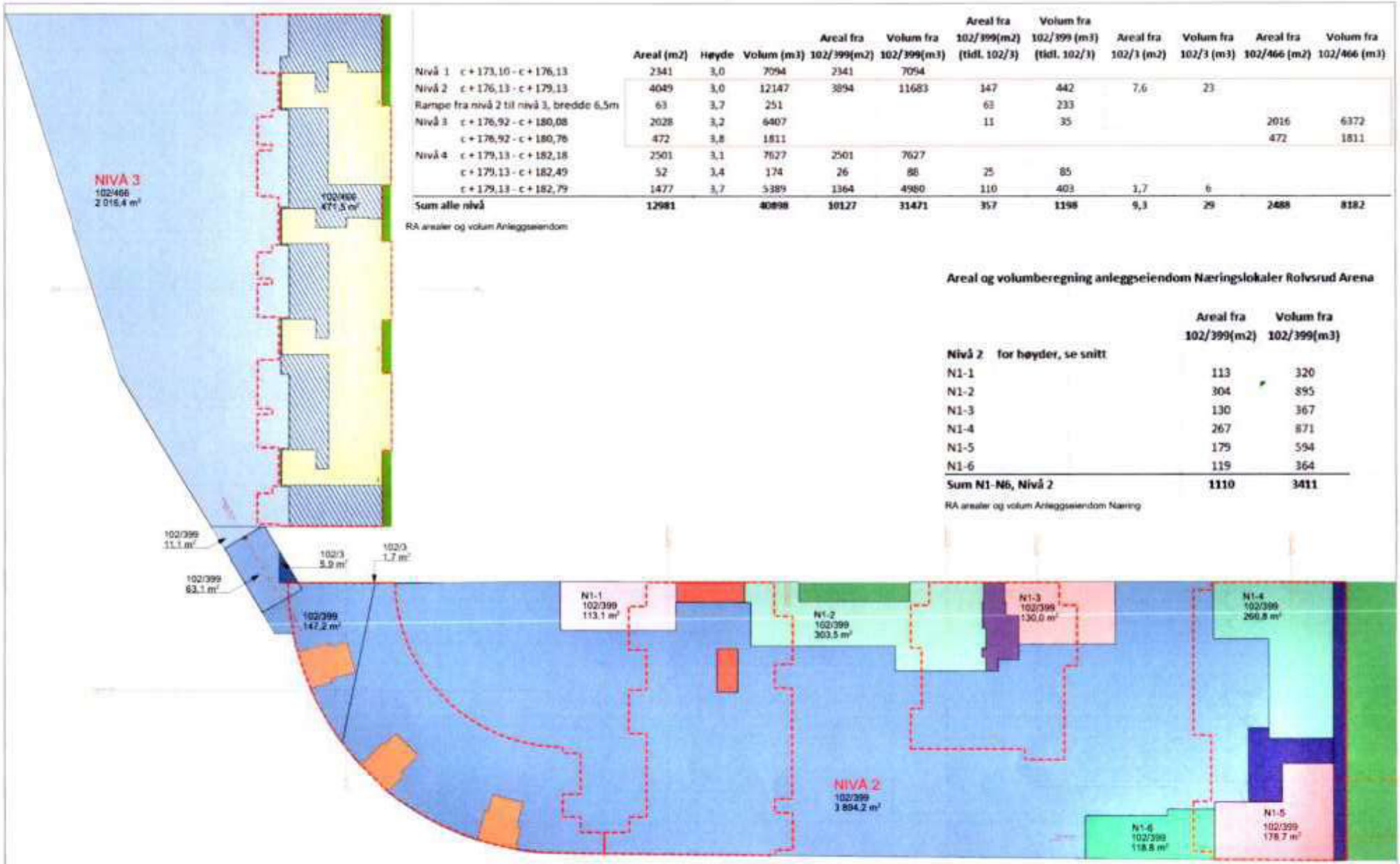
Format
A3

Tegnet av
TCE

Kontrollert av

Dato
07.11.23

Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign.



		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

ROLVSRUD ARENA

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

3029 Lørenskog

Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo

Anleggseiendom
Nivå 2 og 3

1:1000
A3

TCE

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

Fastsatt 14. Oktober 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Sameierne

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

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

§5
Eierbrøk og sameieandeler

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

Garasjesameiet består av 6465 sameieandeler fordelt som følger:

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

Beregning av eierbrøk er basert på følgende prinsipper:

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

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

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

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

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

§ 6
Bruk av Garasjeeiendommen

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

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

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

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

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

Garasjeeiendommen omfatter 289 stk. boder, hvorav
- 95 boder disponeres av RA Sameie 1,
- 45 boder disponeres av RA Sameie 2,
- 54 boder disponeres av RA Borettslag 3,
- 35 boder disponeres av RA Borettslag 4 og
- 60 boder disponeres av RA Sameie 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 12
Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

§ 13
Styrets adgang til å forplikte Garasjesameiet

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

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

§14
Kommunikasjon mellom styret og Sameierne

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

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

§ 15
Ordensregler

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

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

§ 16
Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 17
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

§18
Varmesentralen

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

§ 19
Betaling av felleskostnader

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

§ 20
Ansvar utad

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

§ 21
Forsikring

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

§ 22
Revisor og regnskapsførsel

Garasjesameiet kan engasjere revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 23
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 24
Mislighold og tvangssalg

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

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

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

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

§ 25
Sameieloven

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

§ 26
Overgangsbestemmelser – generelt

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

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

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

§ 27
Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

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

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

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

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

§ 28
Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

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

Kommune: 3029 LØRENSKOG
Gnr: 102 Bnr: 399

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:
Sted, dato: LILLESTRØM 13/09-23

Rolvsrud Idrettspark AS
org.nr. 991 042 032

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

TINGLYST
DOKUMENTNR 106417
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

Signatur: .....
Navn: RONNY ENGEBRETSEN
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

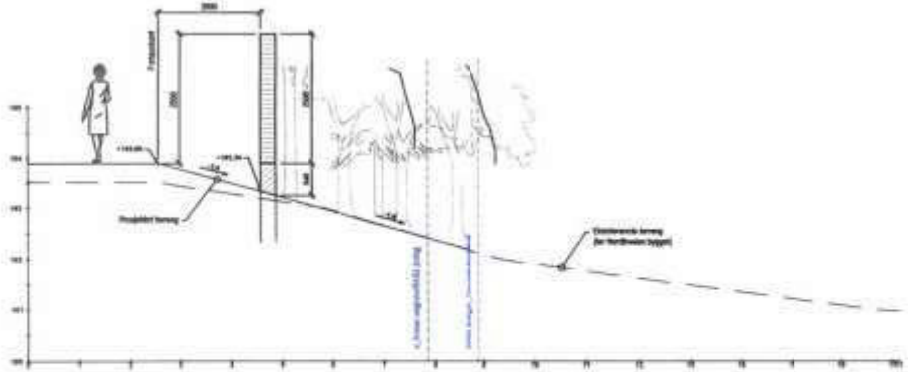
Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Rytterager
Eiendomsmegler MNEF

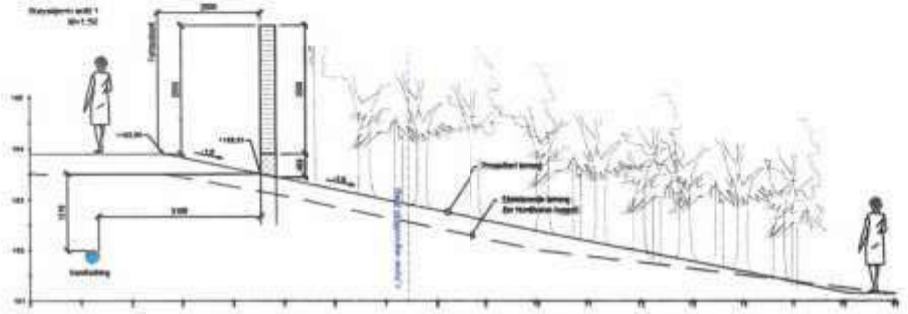
* Gyldig 843566142

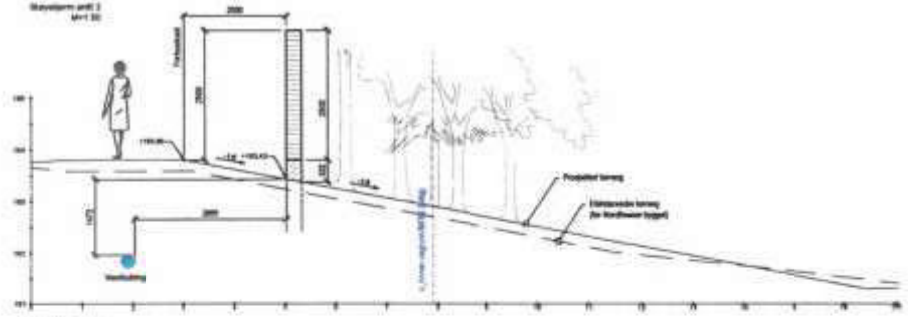
STATENS KARTVERK

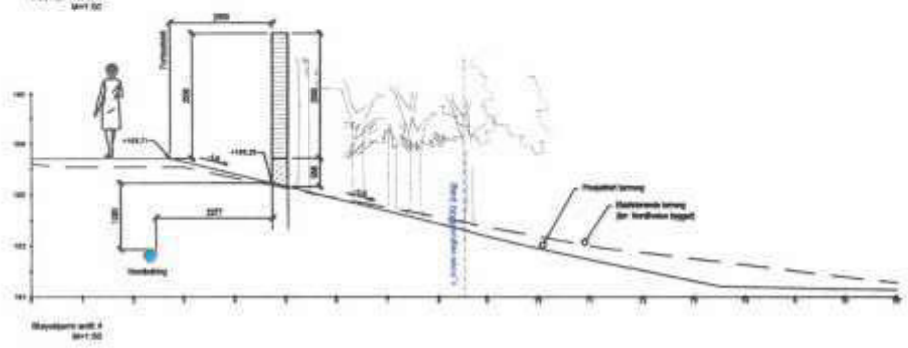
TINGLYST
DOKUMENTNR 1064715
29 SEPT 2023
STATENS KARTVERK
Stjørdal

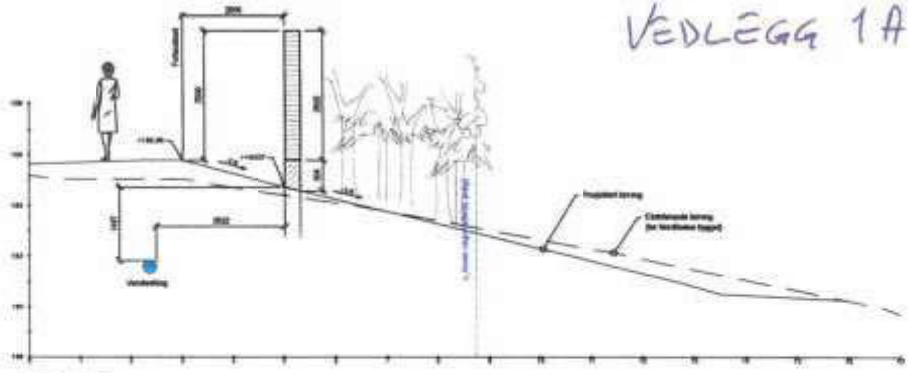
VEDLEGG 1A

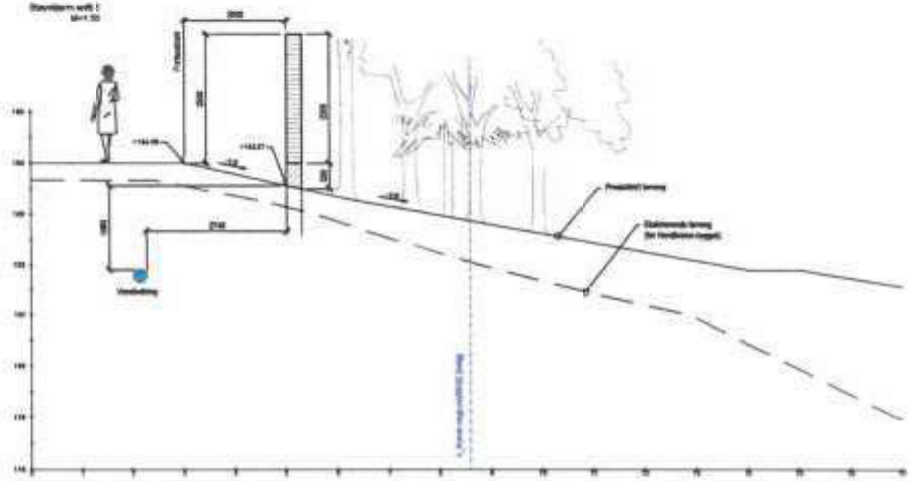


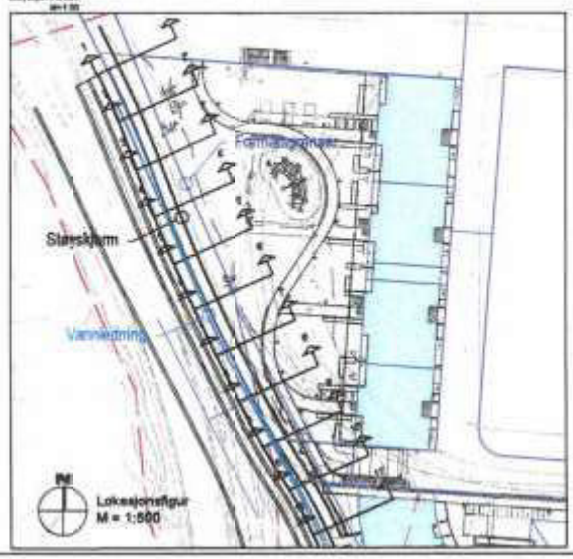








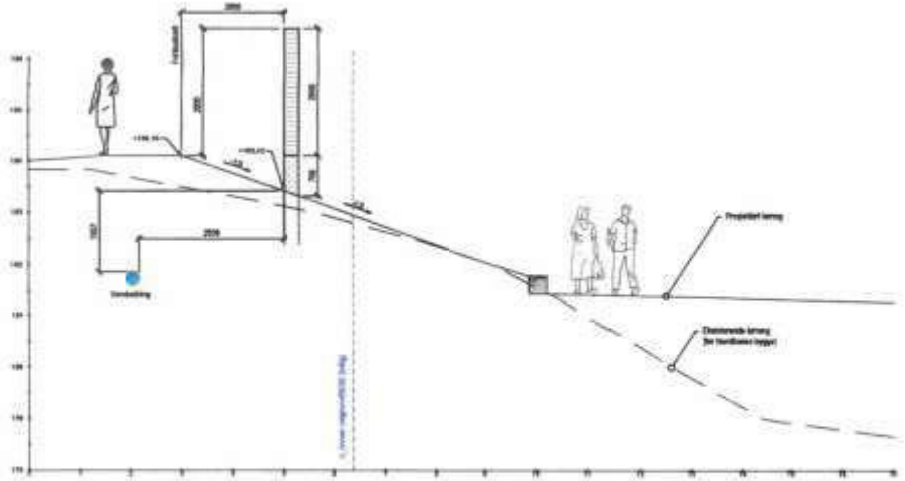


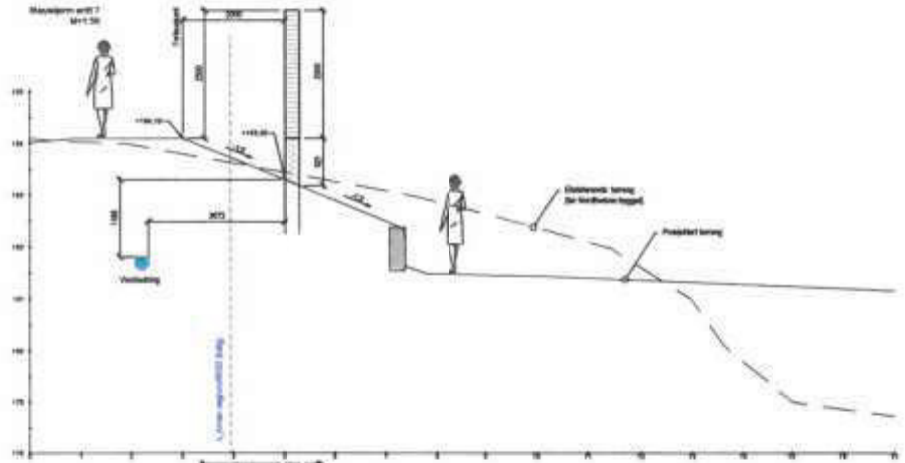


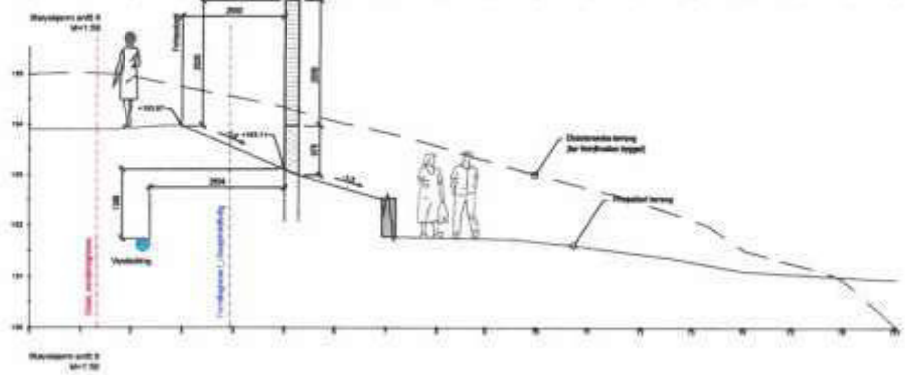
Henvisninger:
L-U-45-700-00-05-00-F - Støyskjerm snitt 7-11

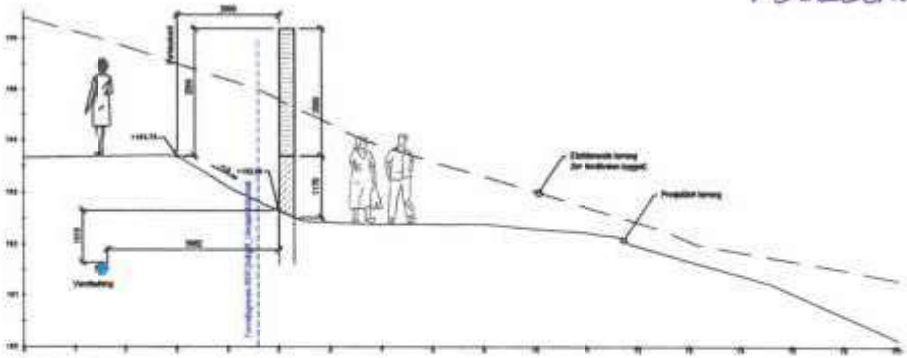
Tiltakshaver: AF Eiendom			bar bakke
Prosjekt: Støyskjerm snitt 1-6 L-U-45-700-00-04-00-F	Rolvsrud arena		
Dato: 31.05.2021	Målestokk: 1:500, A3	Tegn.nr: L-U-45-700-00-04-00-F	Rev.: 1031
Godkjent: ESO	Kontrollert: ane	Tegnet: Øke	Tegningstype: Tegningsserie

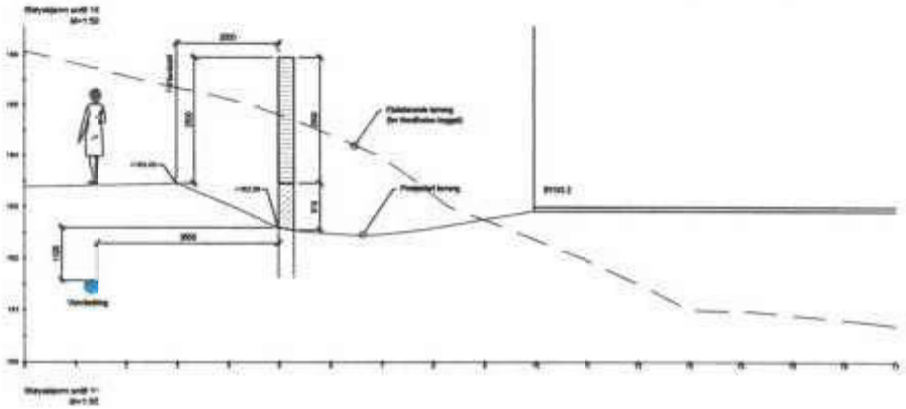
VEDLEGG 1B

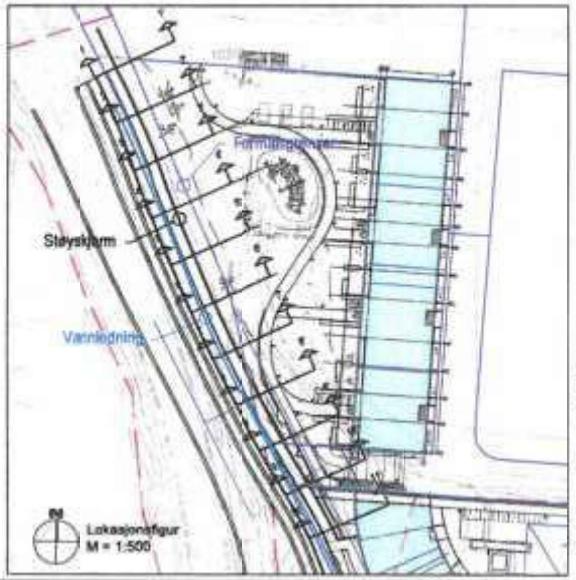












Henvisninger:
L-U-40-700-00-04-00-F - Støyskjerm snitt 1-6

AF Eiendom

bar bakke

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

Rolvsrud arena

31.08.2023	2020-32	L-U-40-700-00-05-00-F	1001
1:50	Ark	Mal	Tegnemeg

SAMEIET ROLVSRUD ARENA VARMESENTRAL

Vedtekter
for
Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral

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

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

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

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

§ 2 Formål
Formålet er å organisere felles eierskap, drift og vedlikehold av felles varmesentral, og felles sprinkelsentral med kommunale kaldtvannsmålere, og felles strømmålere for 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.

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 46
Gnr. 102 Bnr. 477 Snr. 64 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0294

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 46 42 03 00
E-post: janerik.ellefsrud@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.

MNEF
EIENDOMSMEGLER
BEIGE TIL

Eiendomsmegler MNEF
Jan Erik Ellefsrud



Du finner meg hos: Privatmegleren Lillestrøm

E-post: jee@privatmegleren.no

Telefon: 464 20 300

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund

MNEF · MEDLEM I NEF · NEF

Notater

Notater