PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

IDRETTSGATA 46

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

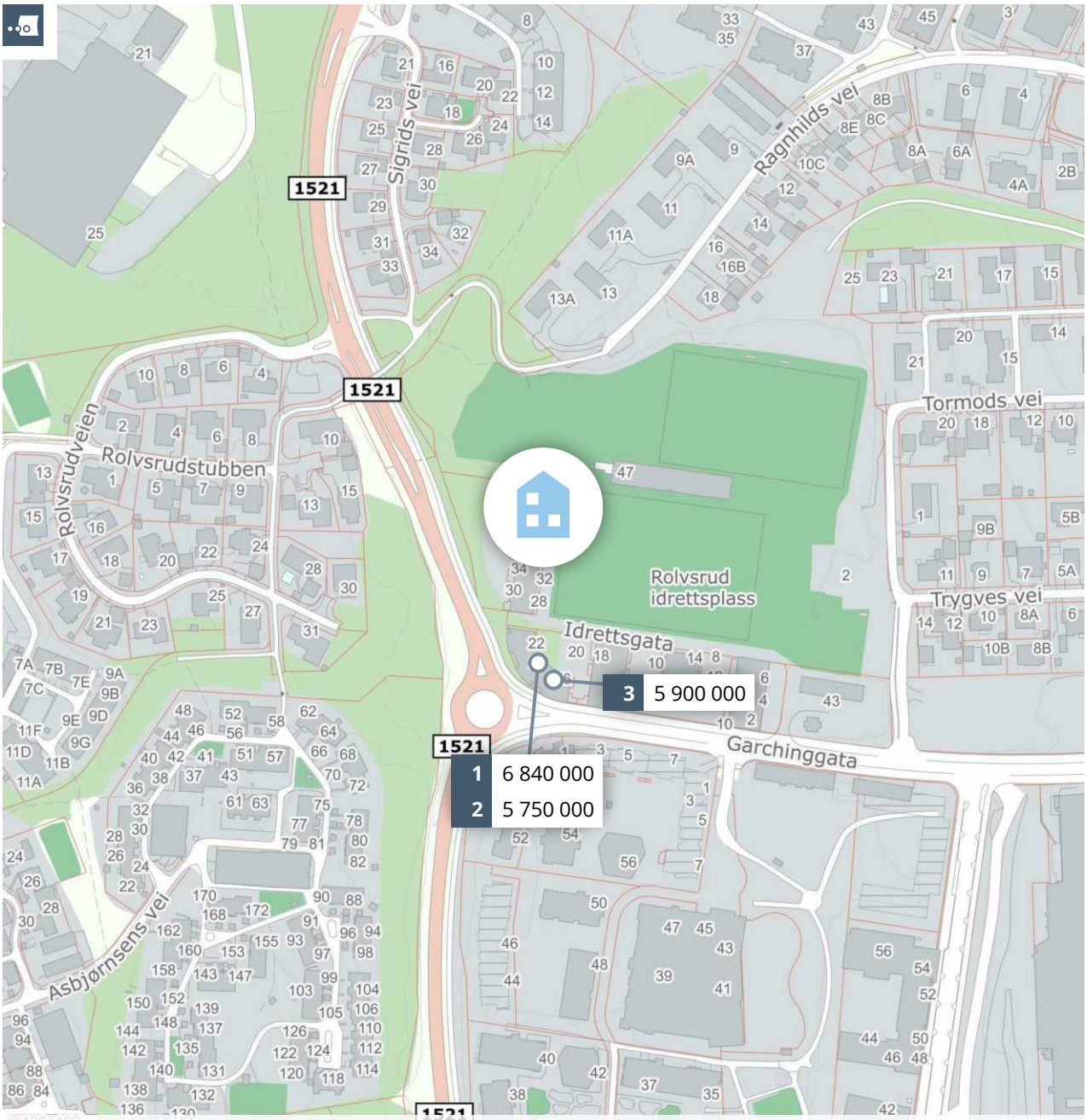
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

IDRETTSGATA 46

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 20.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Idrettsgata 46, 1473 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 102 BNR 477 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-nord

Verdivurdert til

5 990 000

-	5 990 000	68 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	5 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Idrettsgata 24				22.09.2025	6 490 000	**6 840 000**	0	6 840 000	**81 429**
	84 m²	2025	8. etg	3 sov						
2	Idrettsgata 24				30.03.2025	5 490 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**76 667**
	75 m²	2025	4. etg	2 sov						
3	Idrettsgata 26				10.06.2025	5 790 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**71 951**
	82 m²	2025	4. etg	3 sov						

Ny 4-roms selveierleilighet i 3. etasje Garasje følger leiligheten. Heis til alle etasjer. Lekker og moderne 4-roms leilighet i det attraktive og nyoppførte prosjektet Rolvsrud Arena på Lørenskog.

Leiligheten er romslig, lys og innbydende, med gjennomgående god standard. Her får du både vestvendt og østvendt balkong, garasjeplass m/elbillader og heis.

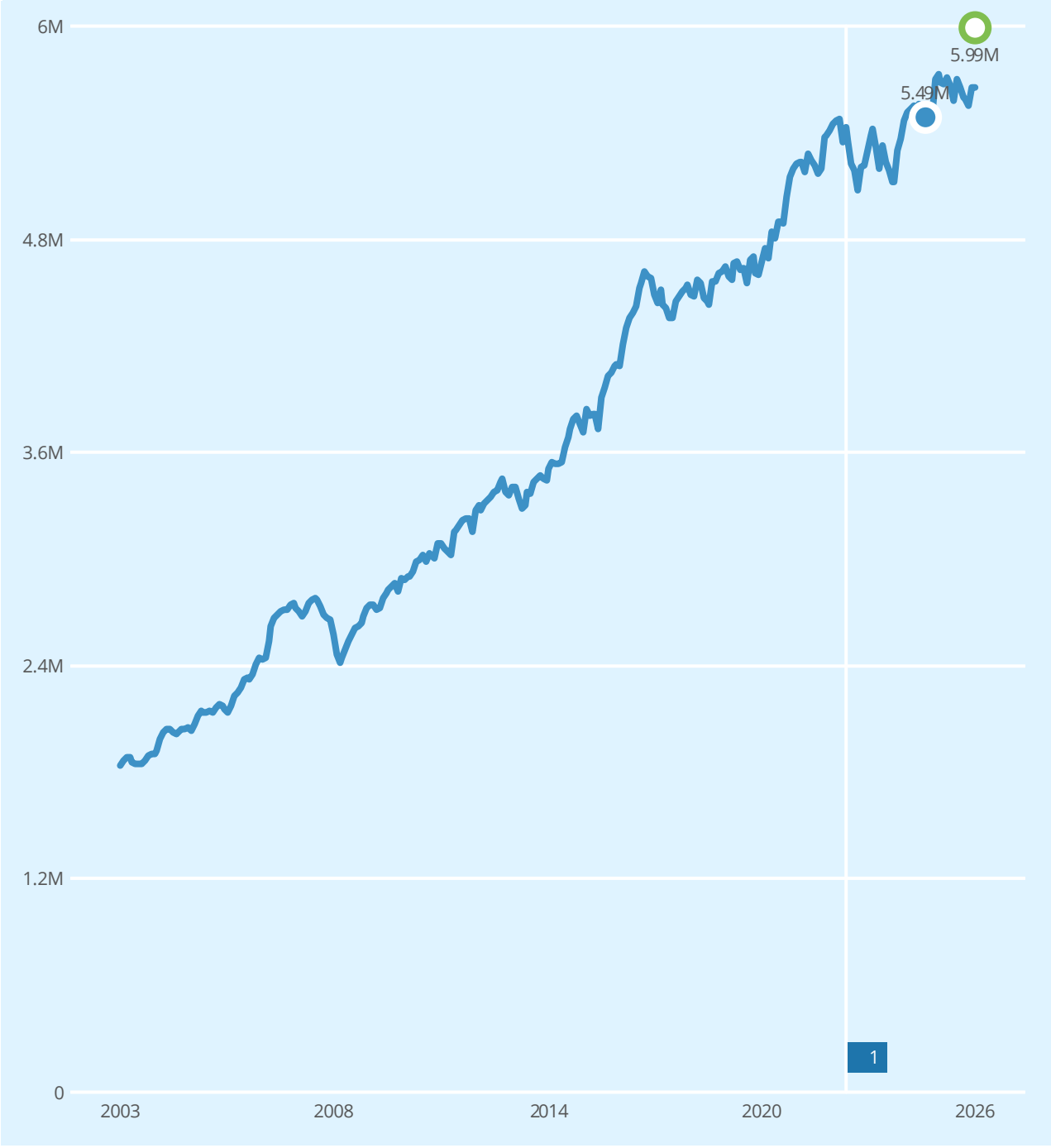
Beliggende i sentrum av Lørenskog med gangavstand til alle fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.10.2024		17.10.2024	-	5 490 000	-	5 490 000

Leiligheter til salgs i Rolvsrud-nord grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 138 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
139
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-nord grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

4 800 000 Salgspris i snitt
4 759 000 Prisantydning i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

73 351 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd
72 626 Rolvsrud-nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

68 851 Idrettsgata 46 Totalpris 5 990 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Damian Duc Vuong Pham	Linh Eva Dieu Tu

Gateadresse
Idrettsgata 46

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260039

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll: Leietaker rapporterte observasjon av vann/fukt i fordelerskap. Utbygger ble varslet og sendte autorisert fagperson for kontroll. Det ble ikke avdekket feil eller lekkasje ved kontroll. Ingen videre tiltak ble ansett nødvendig. Leiligheten omfattes av 5 års reklamasjonsrett fra overtakelse.

Arbeid utført av: Utbygger

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det medfølger parkeringsplass som eies av selger. Parkeringsplassen er seksjonert og kan omsettes fritt. Anlegget ble etablert ved oppføring av bygget og omfattes av 5 års garanti fra ferdigstillelse (august 2024).

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260039

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260039

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid siden overtakelse. Selger har ikke selv bebodd boligen og besvarer egenerklæringen basert på informasjon fra leietaker og tilgjengelig dokumentasjon. Det er meldt en garantisak knyttet til ventilasjonsaggregat. Forholdet håndteres av utbygger/leverandør innenfor garantiordningen. Det er opplyst at saken forventes avklart innen kort tid. Eiendommen ble ferdigstilt i august 2024 og omfattes av 5 års garanti/reklamasjonsrett overfor utbygger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Damian Pham	27732cfe4f59603afbb717065549dc934fc16fce	16.02.2026 20:16:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Tu	6c8503070610f719124b01304c2e38517172bb65	18.02.2026 10:13:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260039

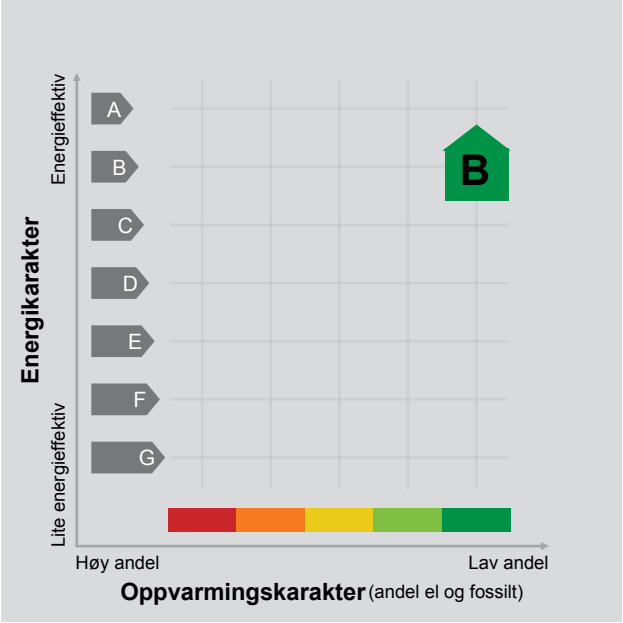
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsgata 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300901075
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	9e65ec34-27d8-4d7d-871f-6d97c27e6dc2
Dato	30.05.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Idrettsgata 46
Postnummer: 1473
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0301
Dato: 30.05.2024 10:22:34
Energimerkenummer: 9e65ec34-27d8-4d7d-871f-6d97c27e6dc2

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	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	234 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	29,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	85,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	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	29,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,3 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 297 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 222 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 297 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 693 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 604 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 297 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,3 %

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0172 (Regine Hodt)
Vår referanse: 3717357/26096393
Bestilling: C3 2025-04-02 (6) 125

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2081259	200	11.10.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	477	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med 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 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614789097
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
991042032	ROLVSRUD IDRETTSPARK AS		Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3222	102	477

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	1	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	2	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	3	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	4	37 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	5	36 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	6	38 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	7	96 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	8	68 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	9	86 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	10	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	11	68 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	12	66 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	13	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	14	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	15	70 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	16	68 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	17	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	18	88 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	19	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 2081259 Tinglyst: 11.10.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2081259/200
Uthentet 2025-04-02 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	20	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	21	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	22	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	23	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	24	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	25	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	26	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	27	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	28	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	29	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	30	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	31	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	32	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	33	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	34	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	35	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	36	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	37	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	38	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	39	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	40	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	41	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	42	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	43	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	44	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	45	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	46	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	47	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	48	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	49	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	50	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	51	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	52	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2081259/200
Uthentet 2025-04-02 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	53	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	54	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	55	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	56	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	57	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	58	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	59	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	60	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	61	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	62	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	63	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	64	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	65	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	66	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	67	96 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	68	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	69	86 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	70	42 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	71	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	72	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	73	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	74	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	75	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	76	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	77	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	78	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	79	128 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	80	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	81	66 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	82	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	83	30 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	84	70 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	85	68 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2081259/200
Uthentet 2025-04-02 12:21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3222	102	477	0	86	40 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	87	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	88	113 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	89	83 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	90	109 / 6108	Boligseksjon	Ja	Nei
3222	102	477	0	91	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	92	113 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	93	83 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	94	109 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei
3222	102	477	0	95	88 / 6108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2081259/200
Uthentet 2025-04-02 12:21

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 84256142	PB. 304 1471 Lørenskog	Stm 90775842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/ advokat Camilla Lunne	996 918 122	camilla.lunne@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
postboks 2444 Solli	0201	Oslo	920 93 595

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3222	Lørenskog Kommune	102	477	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991 042 032	Rolvsrud Idrettspark AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	37	B	13	B	30		25	B	30		37	B	30		49	B	30	
2	B	37	B	14	B	30		26	B	30		38	B	30		50	B	30	
3	B	37	B	15	B	70	B	27	B	70		39	B	70		51	B	70	
4	B	37	B	16	B	68	B	28	B	68		40	B	68		52	B	68	
5	B	36	B	17	B	40		29	B	40		41	B	40		53	B	40	
6	B	38	B	18	B	88	B	30	B	88		42	B	88		54	B	88	
7	B	96	B	19	B	96		31	B	96		43	B	96		55	B	96	
8	B	68	B	20	B	68		32	B	68		44	B	68		56	B	68	
9	B	86	B	21	B	86		33	B	86		45	B	86		57	B	86	
10	B	42		22	B	42		34	B	42		46	B	42		58	B	42	
11	B	68	B	23	B	68		35	B	68		47	B	68		59	B	68	
12	B	66	B	24	B	66		36	B	66		48	B	66		60	B	66	
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	Camilla Lunne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13/5-2024	[signature]	ESPEN FRIIS JØRGENSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 13/5-2024	[signature]	CARL-FREDRIK KLAVENESS WALKER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3222	Lørenskog Kommune	102	477	

Dato	Underskrift	Stempel
07.09.2024	[signature]	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	[signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

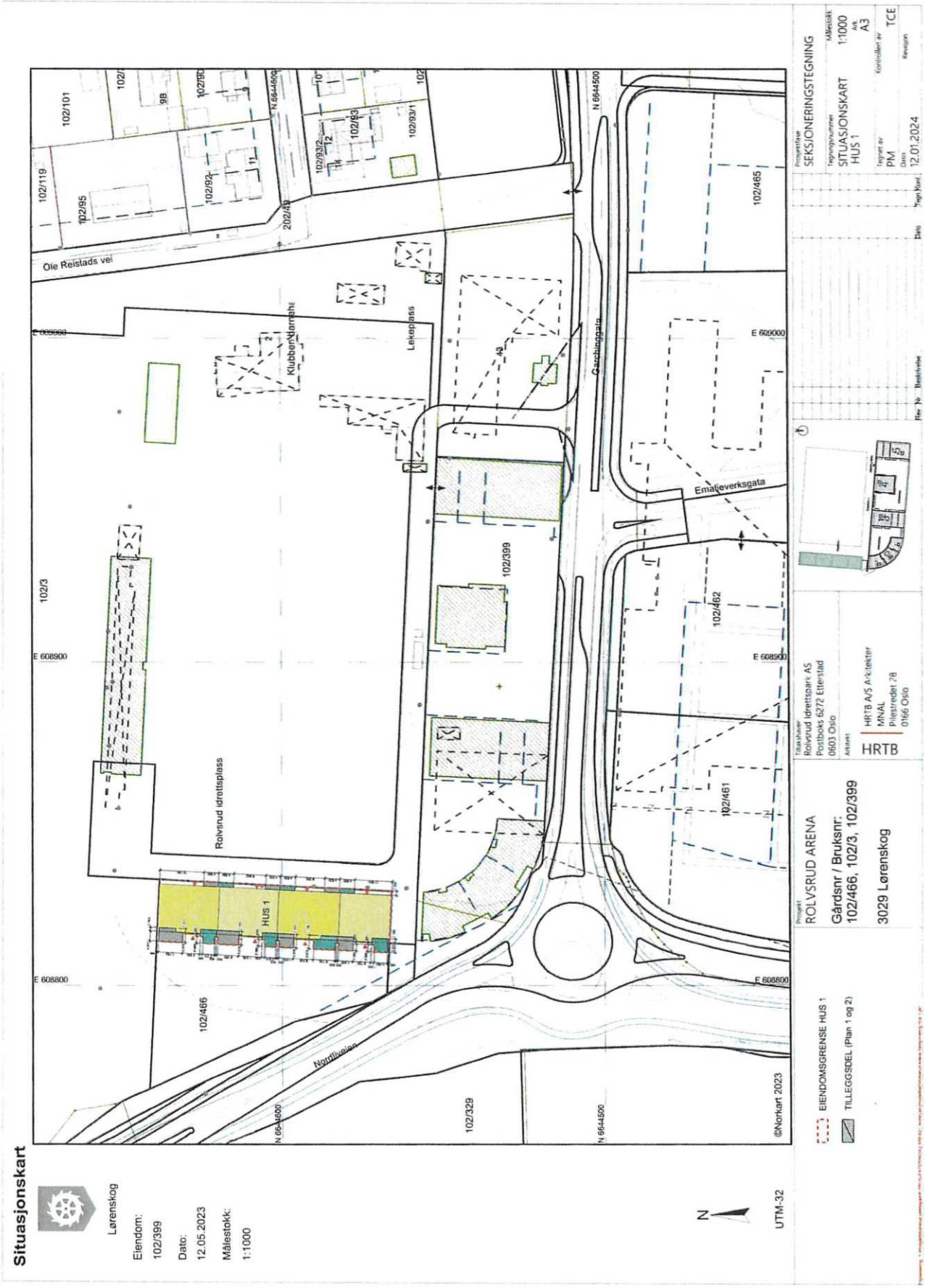
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

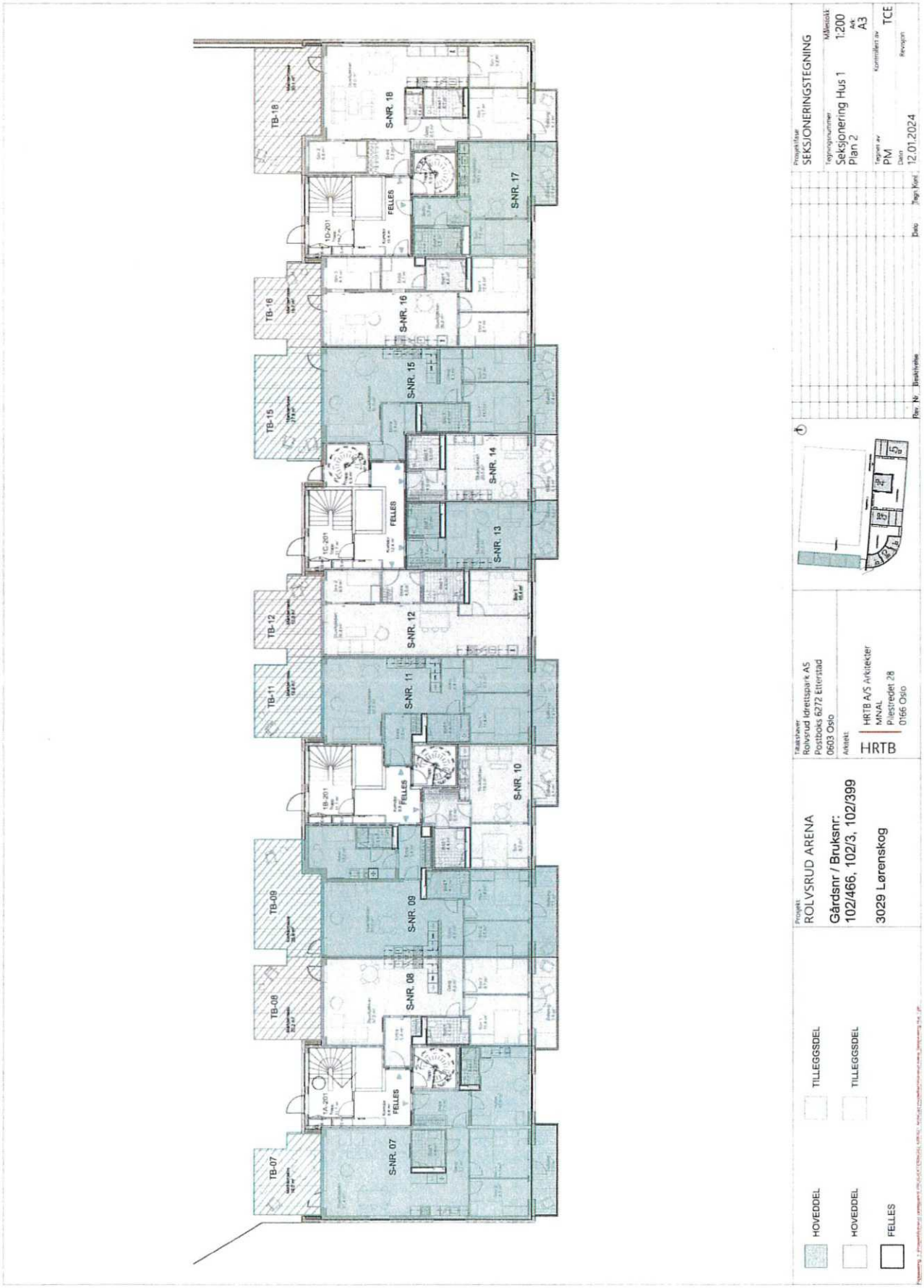
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	30		85	B	68		109				133				157			
62	B	30		86	B	40		110				134				158			
63	B	70		87	B	88		111				135				159			
64	B	68		88	B	113		112				136				160			
65	B	40		89	B	83	B	113				137				161			
66	B	88		90	B	109	B	114				138				162			
67	B	96		91	B	88		115				139				163			
68	B	68		92	B	113		116				140				164			
69	B	86		93	B	83		117				141				165			
70	B	42		94	B	109		118				142				166			
71	B	68		95	B	88		119				143				167			
72	B	66		96				120				144				168			
73	B	30		97				121				145				169			
74	B	30		98				122				146				170			
75	B	70		99				123				147				171			
76	B	68		100				124				148				172			
77	B	40		101				125				149				173			
78	B	88		102				126				150				174			
79	B	128	B	103				127				151				175			
80	B	68		104				128				152				176			
81	B	66		105				129				153				177			
82	B	30		106				130				154				178			
83	B	30		107				131				155				179			
84	B	70		108				132				156				180			
Sum tellere:		6108				Nevner =		6108											

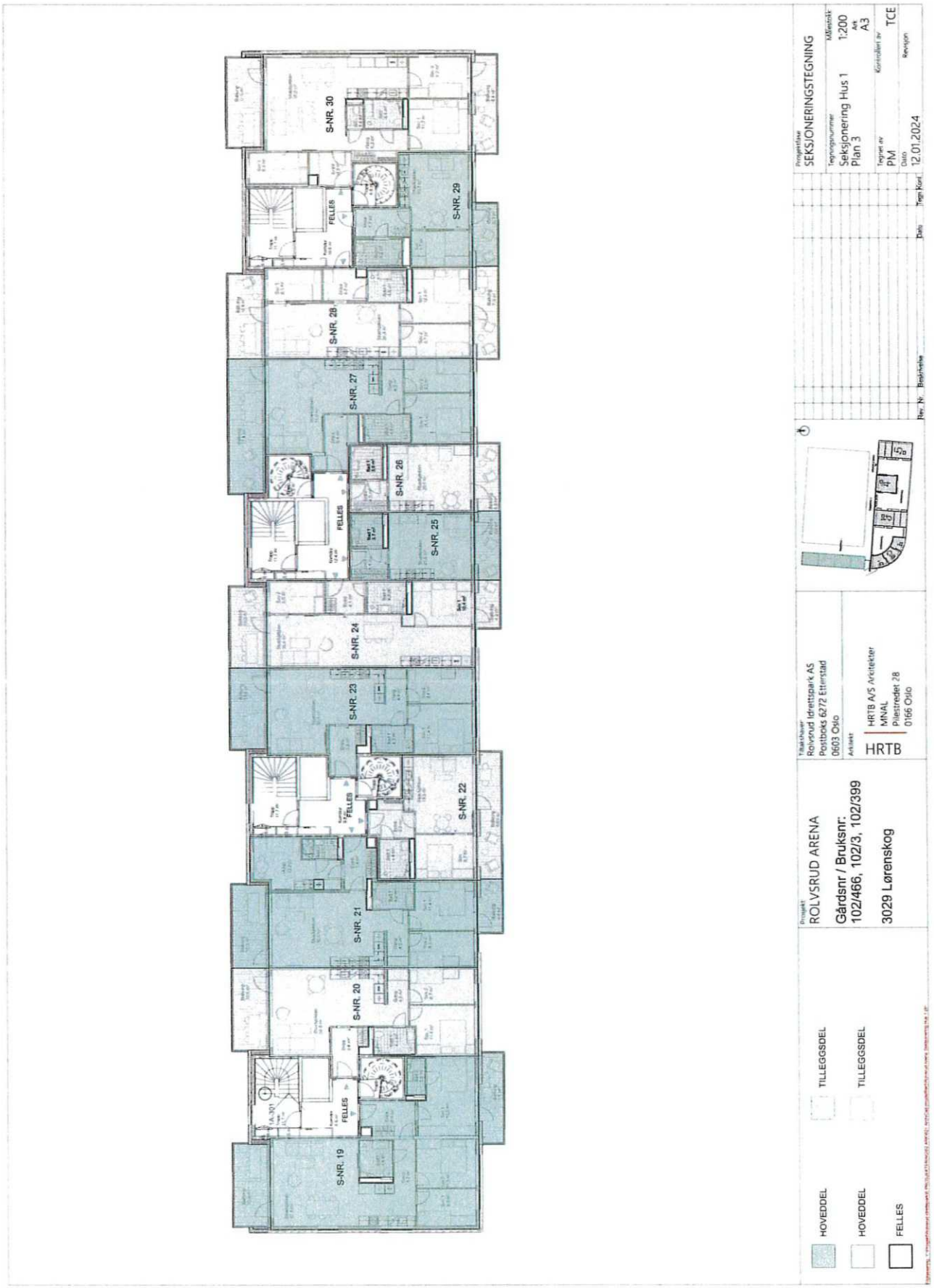
Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	Camilla Kjime

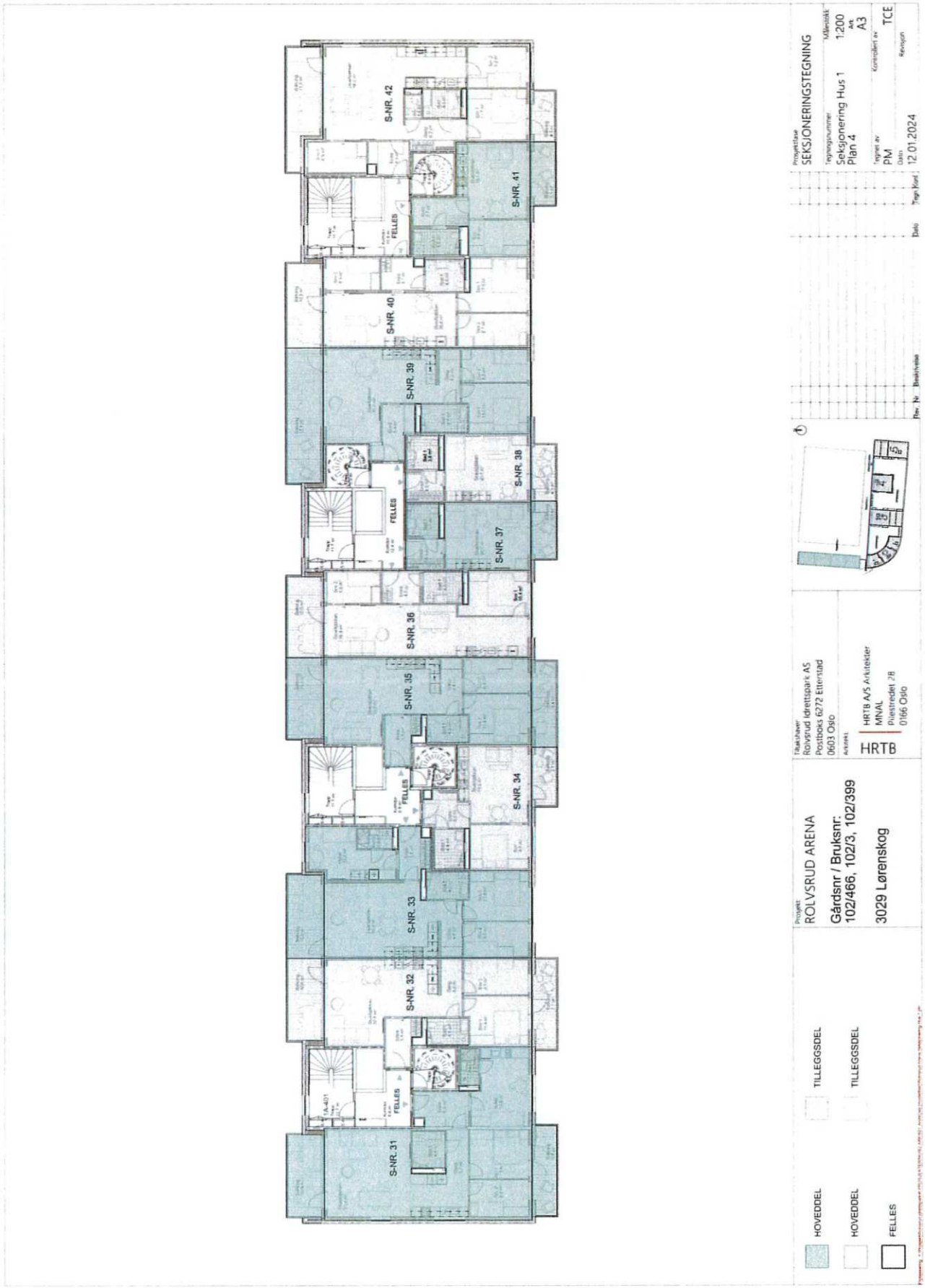

Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
102/399
Dato:
12.05.2023
Målestokk:
1:1000
UTM-32
N
EIENDOMSGRENSE HUS 1
TILLEGGSDEL (Plan 1 og 2)
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Pilestredet 78
0166 Oslo
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
SEKSJONERINGSTEGNING
SITUASJONSKART
HUS 1
1:1000
A3
PM
12.01.2024
TCE
Rolvsrud idrettsplass
HUS 1
Ole Reislads vei
Nordbyveien
Gaschinggata
Emaljeverksgata
Lekeplass
KlubbenVarmhus
102/3
102/101
102/119
102/95
102/92
102/98
102/93
102/93/1
102/93/2
102/465
102/462
102/461
102/399
102/466
102/329
202/49
E 608800
E 609000
N 6644600
N 6644500
©Norkart 2023

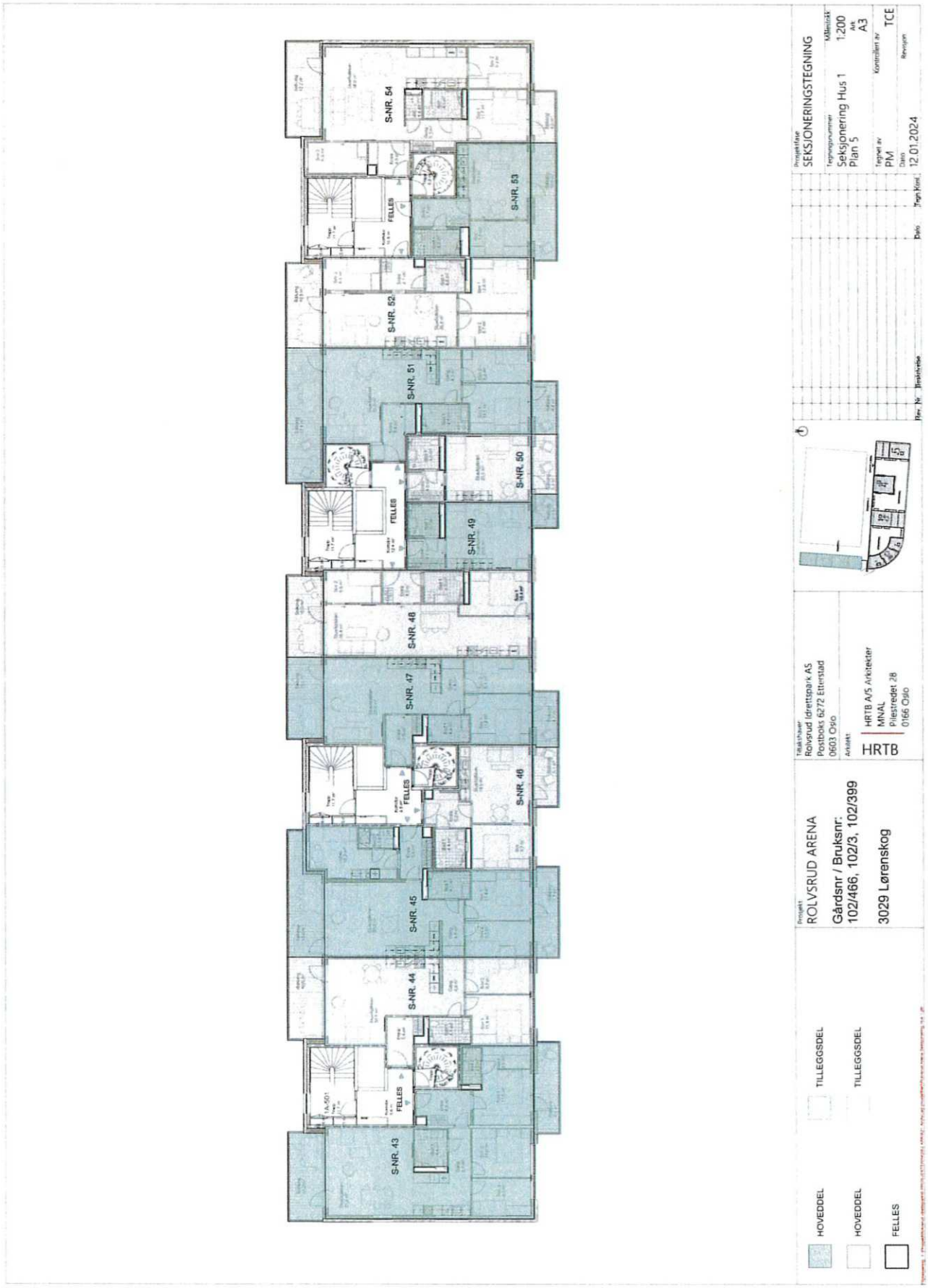

102/466
46
44
42
40
38
102/477
36
34
Snr. 1-95
32
30
28
20
22
102/399
102/399
N
Dato: 17.09.2024
Målestokk: 1:500
UTM-32
Situasjonskart

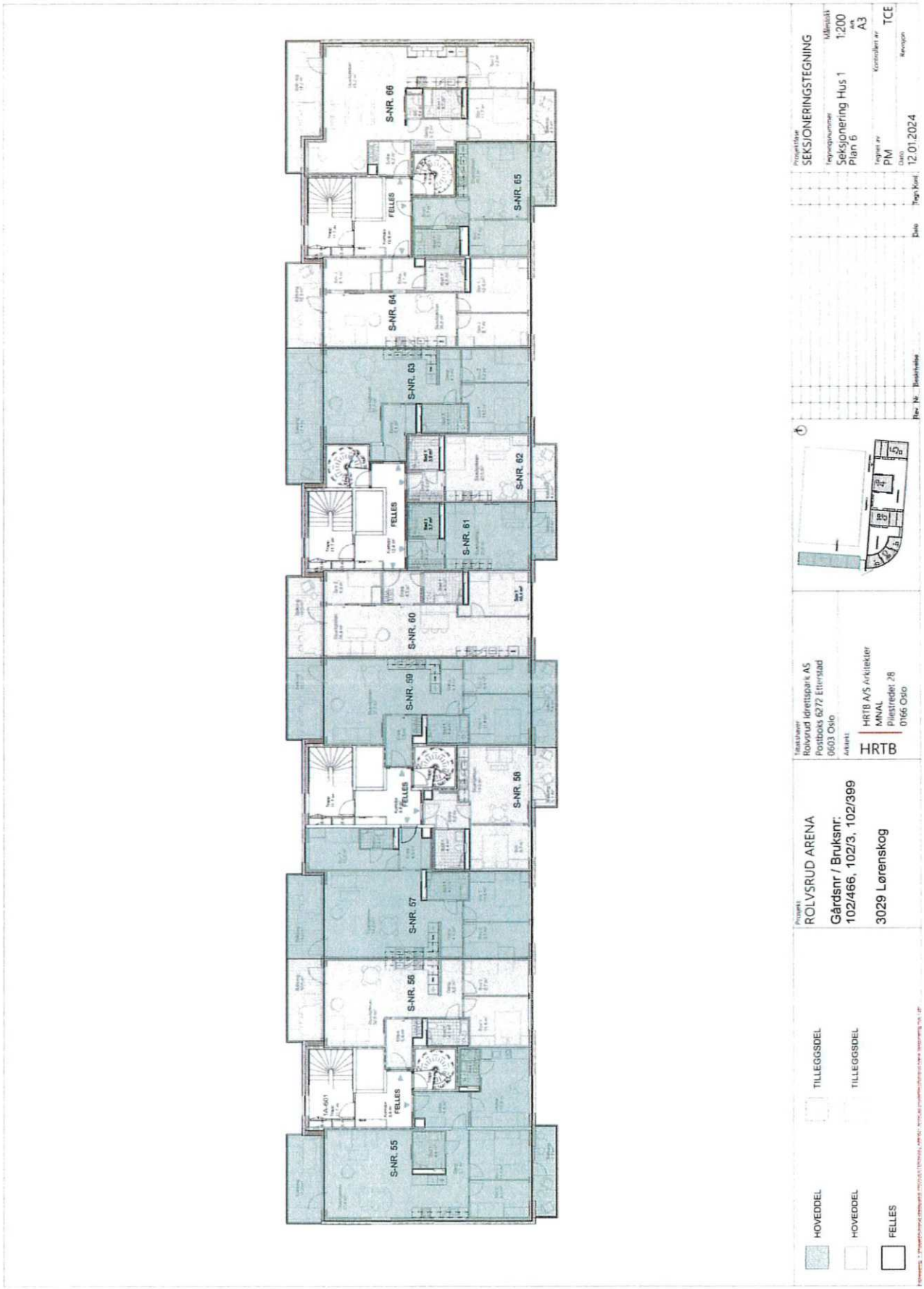

SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Hus 1
Plan 1
1:200
A3
12.01.2024
PM
TCE
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Rolvsrud idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
HRTB
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
GRENSE MOT ANLEGGSEIENDOM
ANLEGGSDEL
+177,12
+177,20
S-NR. 01
S-NR. 02
S-NR. 03
S-NR. 04
S-NR. 05
S-NR. 06
FELLES
HC
26,9 m²
P
12,5 m²

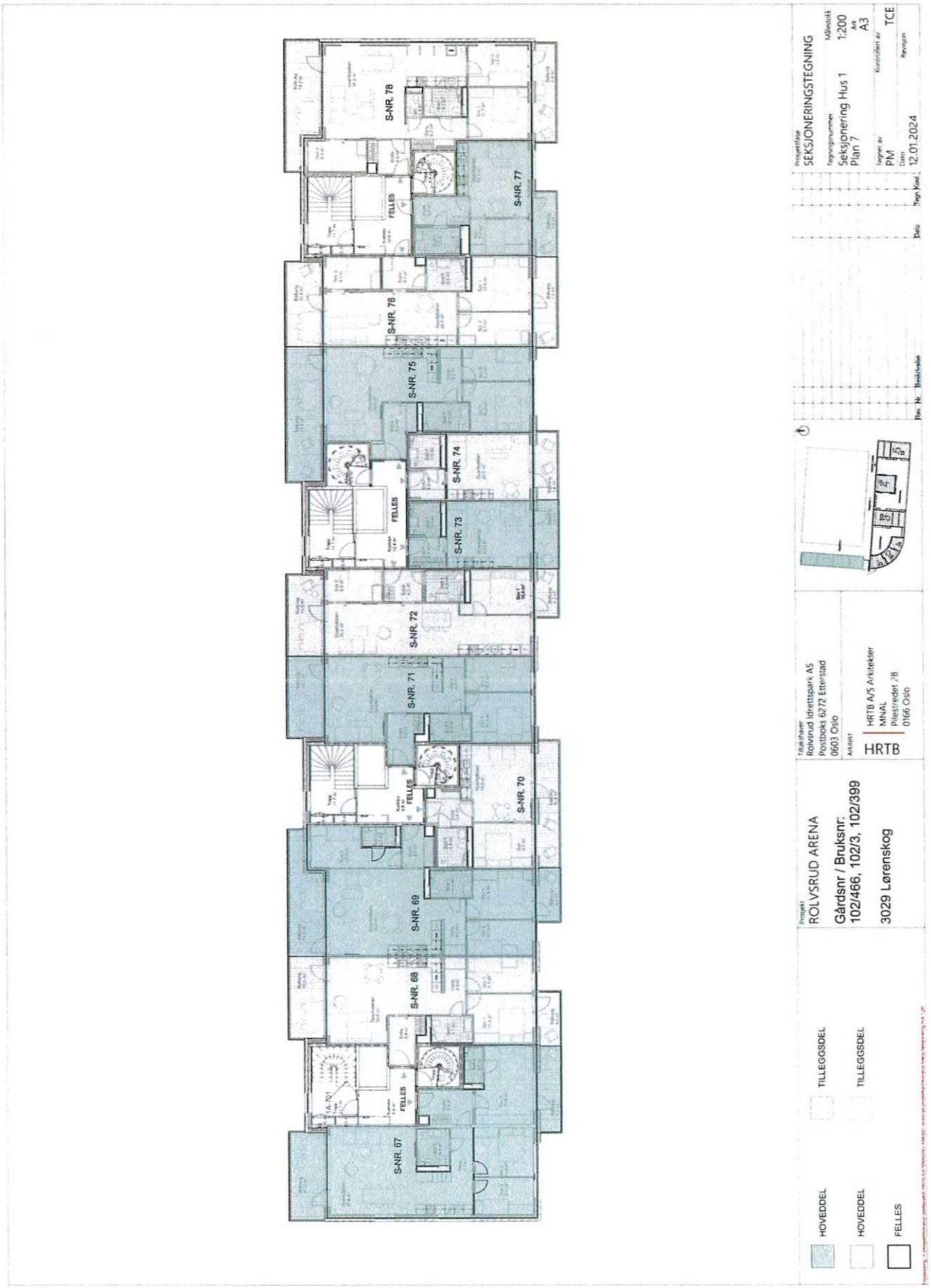

TB-18
S-NR. 18
S-NR. 17
FELLES
1D-201
TB-16
S-NR. 16
TB-15
S-NR. 15
S-NR. 14
S-NR. 13
FELLES
1C-201
TB-12
S-NR. 12
TB-11
S-NR. 11
S-NR. 10
FELLES
1B-201
TB-09
S-NR. 09
TB-08
S-NR. 08
FELLES
1A-201
TB-07
S-NR. 07
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 2
Målestokk
1:200
Ark
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr. Beskrivelse
Dato
Tegn. Kontr.
Revisjon

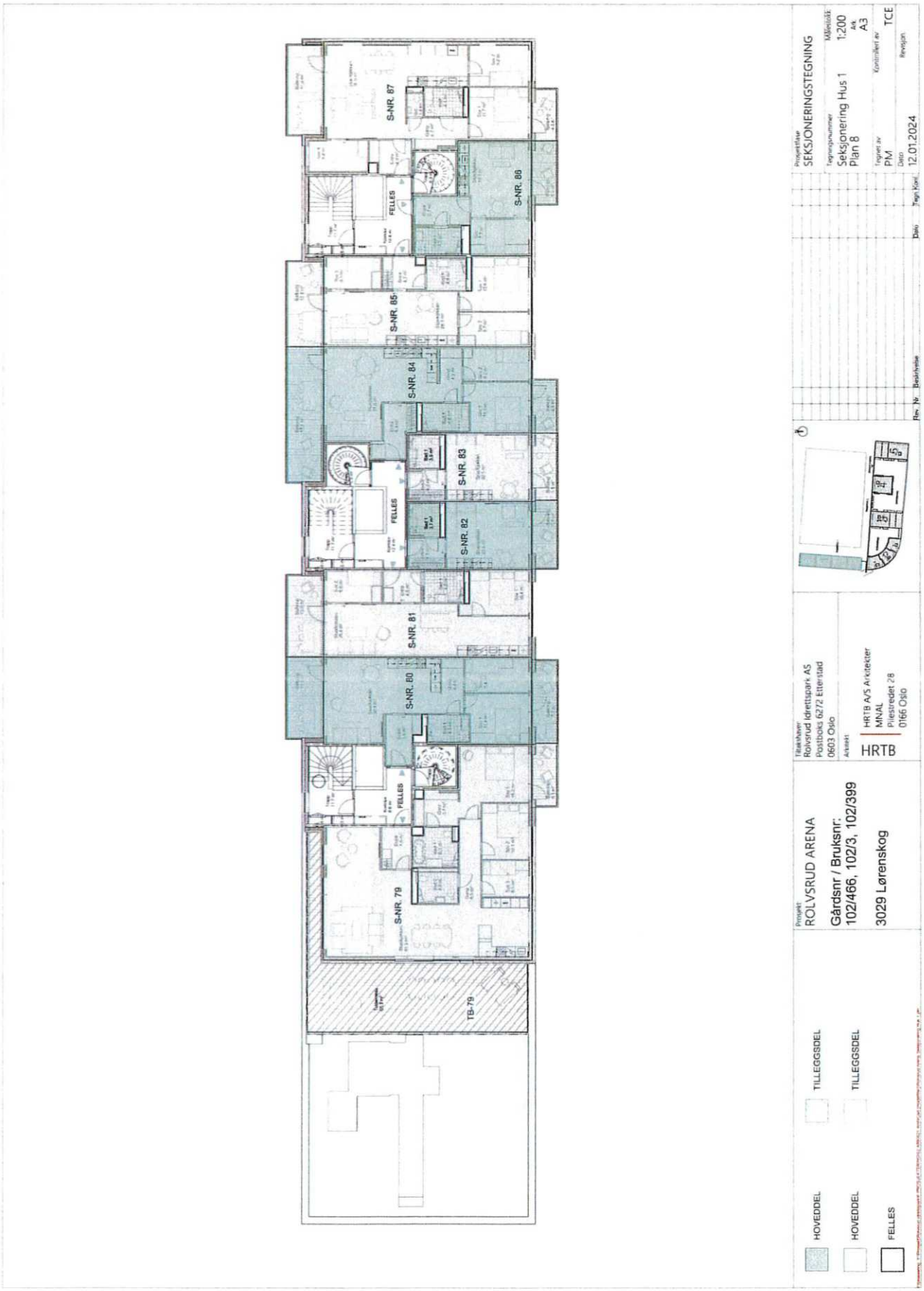

S-NR. 30
S-NR. 29
S-NR. 28
S-NR. 27
S-NR. 26
S-NR. 25
S-NR. 24
S-NR. 23
S-NR. 22
S-NR. 21
S-NR. 20
S-NR. 19
FELLES
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
HRTB
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 3
Målestokk
1:200
Ark
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Revisjon
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Tegn. Kont.

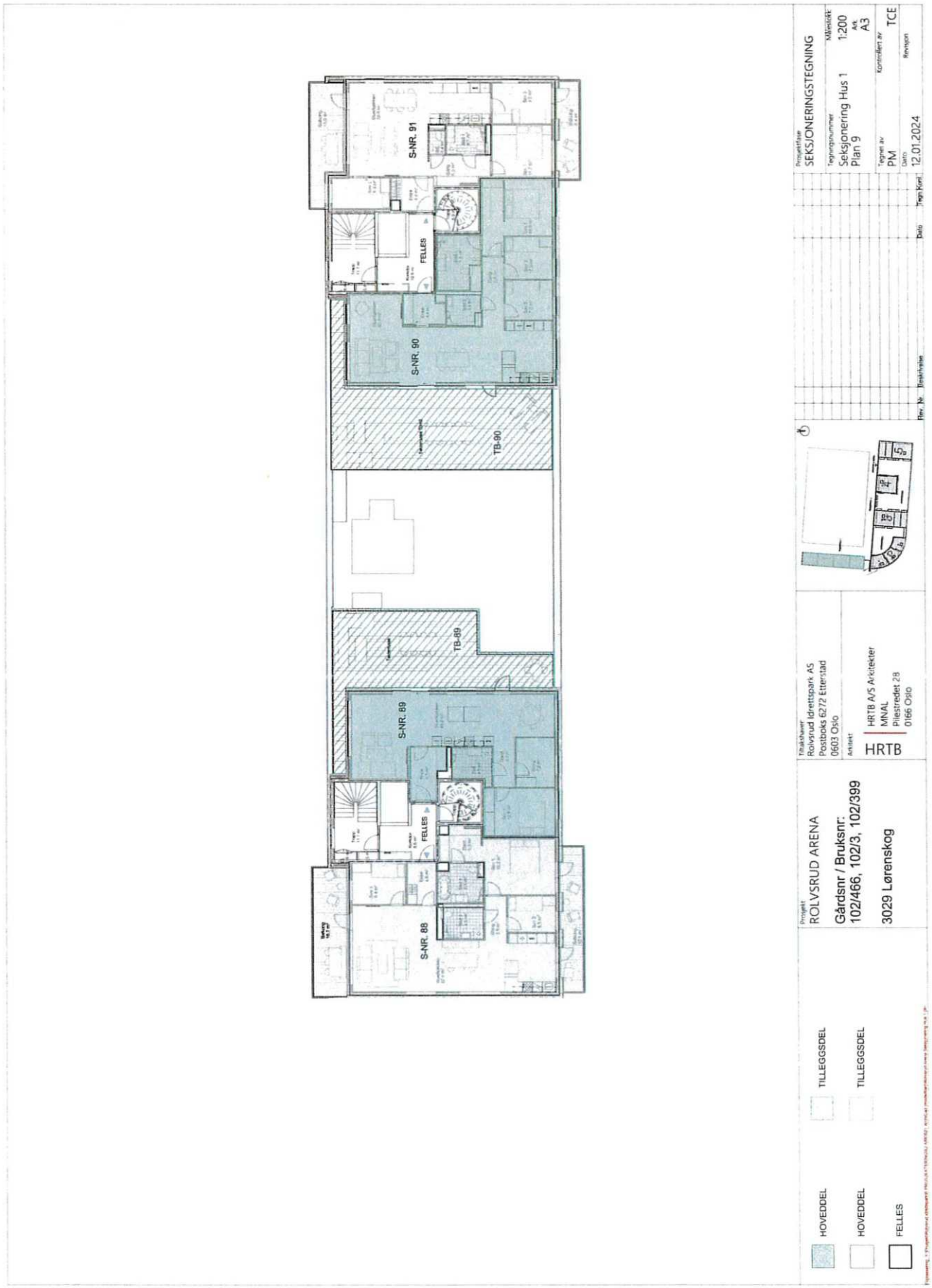

S-NR. 42
S-NR. 41
S-NR. 40
S-NR. 39
S-NR. 38
S-NR. 37
S-NR. 36
S-NR. 35
S-NR. 34
S-NR. 33
S-NR. 32
S-NR. 31
FELLES
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt:
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Pilestredet 78
0166 Oslo
HRTB
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 4
Målestokk
1:200
Ark.
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev.
Nr
Beskrivelse
Dato
Tegn./Kontr.

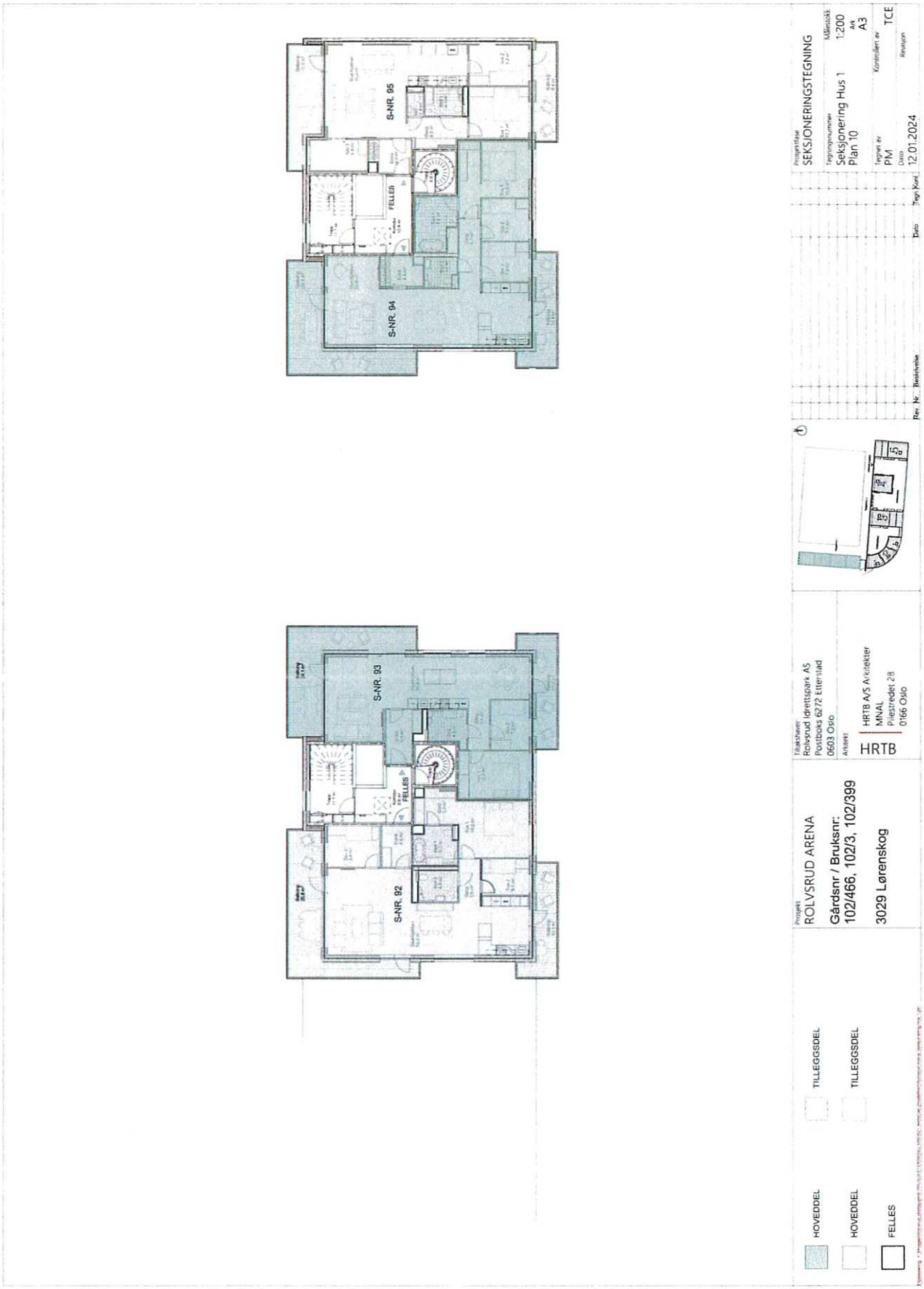

S-NR. 54
S-NR. 53
S-NR. 52
S-NR. 51
S-NR. 50
S-NR. 49
S-NR. 48
S-NR. 47
S-NR. 46
S-NR. 45
S-NR. 44
S-NR. 43
FELLES
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Piestredet 28
0166 Oslo
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 5
Målestokk
1:200
Ark
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr.
Beskrivelse
Dato
Tegn. Kontr.
Revisjon

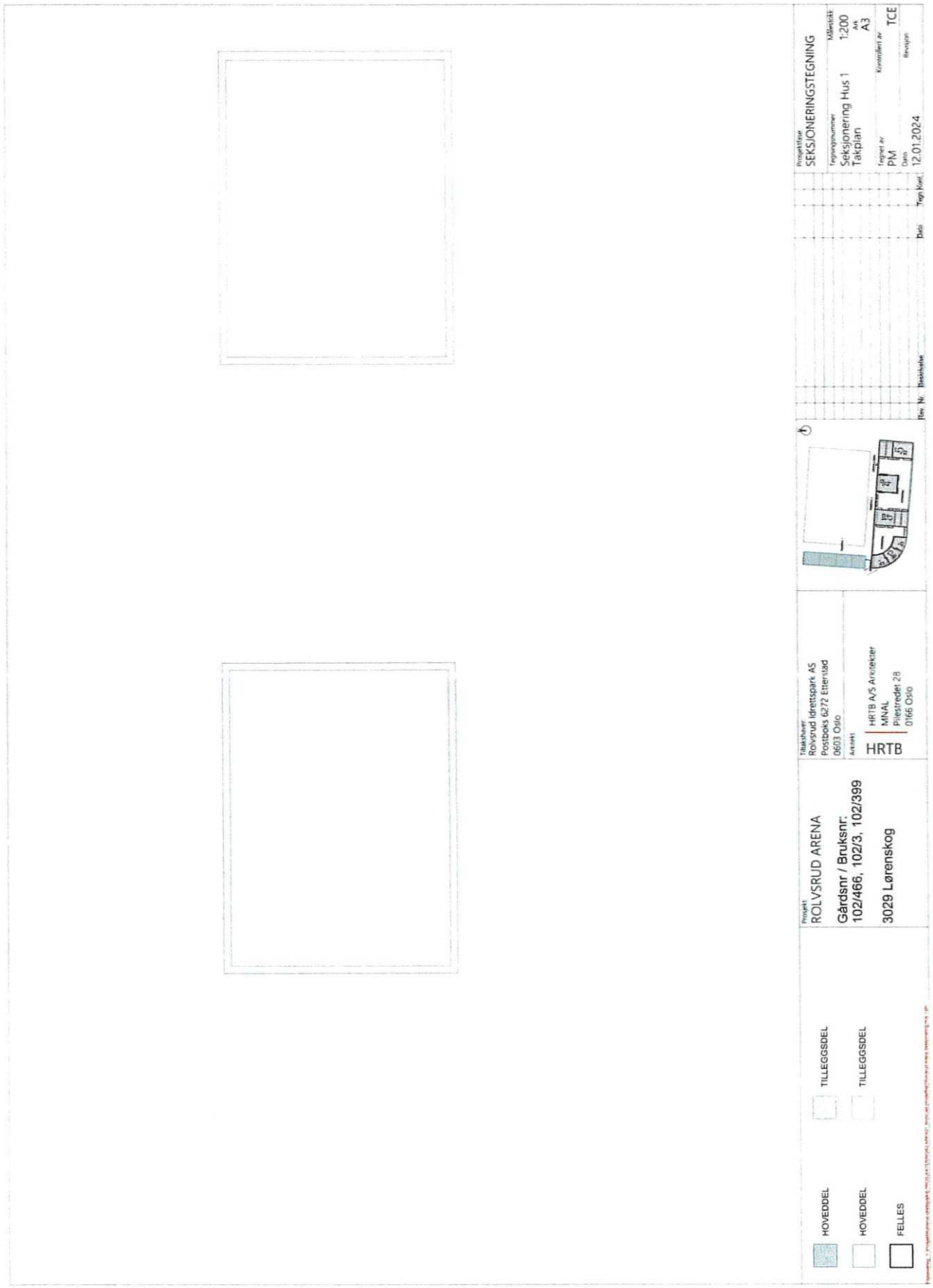

S-NR. 66
S-NR. 65
S-NR. 64
S-NR. 63
S-NR. 62
S-NR. 61
S-NR. 60
S-NR. 59
S-NR. 58
S-NR. 57
S-NR. 56
S-NR. 55
FELLES
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
HRTB
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 6
Målestokk
1:200
Format
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Revisjon
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Tegn. Kontr.


S-NR. 78
S-NR. 77
S-NR. 76
S-NR. 75
S-NR. 74
S-NR. 73
S-NR. 72
S-NR. 71
S-NR. 70
S-NR. 69
S-NR. 68
S-NR. 67
FELLES
1A-701
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Ansvarlig
HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 7
Målestokk
1:200
Ark
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr. Beskrivelse
Dato
Tegn. Kont.


S-NR. 87
S-NR. 86
S-NR. 85
S-NR. 84
S-NR. 83
S-NR. 82
S-NR. 81
S-NR. 80
S-NR. 79
FELLES
TB-79
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 8
Målestokk
1:200
A4
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Tegn. Kont. Revisjon


S-NR. 91
FELLES
S-NR. 90
TB-90
TB-89
S-NR. 89
FELLES
S-NR. 88
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
HRTB
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 9
Målestokk
1:200
Ark.
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr.
Endringen
Dato
Tegn Kontr.
Revisjon


S-NR. 95
FELLES
S-NR. 94
S-NR. 93
FELLES
S-NR. 92
Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Plan 10
Målestokk
1:200
Ark
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr.
Beskrivelse
Dato
Tegn. Kont.
Revisjon
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
HRTB
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES


Prosjektfase
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnummer
Seksjonering Hus 1
Takplan
Målestokk
1:200
Ark
A3
Tegnet av
PM
Kontrollert av
TCE
Dato
12.01.2024
Rev. Nr.
Beskrivelse
Dato
Tegn.kont.
Revisjon
Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Arkitekt
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
HRTB
Prosjekt
ROLVSRUD ARENA
Gårdsnr / Bruksnr:
102/466, 102/3, 102/399
3029 Lørenskog
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
HOVEDDEL
TILLEGGSDEL
FELLES

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Idrettsgata 46, 1473 LØRENSKOG

Oppdragsnr: 10371

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU – Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

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

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. * For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.
Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 og 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	5	0	0
3. etasje	87	0	0	21
Sum	**87**	**5**	**0**	**21**
Totalt bruksareal	**92**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, wc, entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	87	87	0	Bad, wc, entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	2024 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje med to balkonger. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling med video. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via vannbåren gulvvarme.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i 1. etasje på ca. 5 m². Bod nr. 4 Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 0

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2023.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 0

Dør med glassfelt mellom entré og stue. Glatte innvendige dører for øvrig.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 0

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 0.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 0

Flislagte overflater i wc. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 0

Sparklet og malte plater i bad, entré, wc og gang. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,65 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i gang.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper er montert med sensor i wc og kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 0

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg er lagt i entré, gang, stue, kjøkken, wc og bad.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i gang.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dører.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom.

Vurdering
Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 0

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over platetopp. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Sensor for automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 0

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m².
Terrassebod på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 9 m².
Terrassebod på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Innebygget siterne med sealingbag.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær

TG 0

Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Innebygget siterne med sealingbag.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Nytt elektrisk anlegg fra byggeår.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. apr. 2025
Selger/eier til stede	Nøkkelbefaring (Damian Duc Vuong Pham er kontaktet per telefon)
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Idrettsgata 46, 1473 LØRENSKOG
Kommune	3222 Lørenskog
Matrikkel	3222-102/477/0/30
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1311.6 m^2
Hjemmelshaver	Linh Eva Dieu Tu & Damian Duc Vuong Pham
Sameiebrøk	88 / 6108

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

V E D T E K T E R

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av Sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Garasjeeiendommen

4-1 Organisering

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

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 7 i vedtektene til Garasjesameiet:

"*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 FRIIS JØRGENSEN
Tittel: RONNY ENGEBRETSEN
Sted, dato: LØRENSKOG 29.04.2024

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

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

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

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

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

TINGLYST
DOKUMENT nr: 1949125
13 SEPT 2024
STATENS KARTVERK
Tove Sømvr Hansen

Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:
102/399

Dato:
12.05.2023

Målestokk:
1:1000



N

UTM-32

©Norkart 2023

	Areal fra 102/399(m2)	Areal fra 102/3 (m2)	Areal fra 102/466 (m2)	Areal (m2)
HUS 1			1311,1	1311,1
HUS 2	612,5	169,8		782,3
HUS 3	854,3			854,3
HUS 4	534,7			534,7
HUS 5	833,9			833,9
FELLESEIENDOM	2979,3	302,2	2122,6	5404,1
ROLVSRUD IDRETTSPARK	2469,3			2469,3
Sum	**8284**	**472**	**3434**	**12190**

RA arealer grunneiendommer

Grunneiendommer

Prosjekt
ROLVSRUD ARENA

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

3029 Lørenskog

Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

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

Prosjektfase

Tegningsnummer

Grunneiendommer

Målestokk
1:1000

Ark
A3

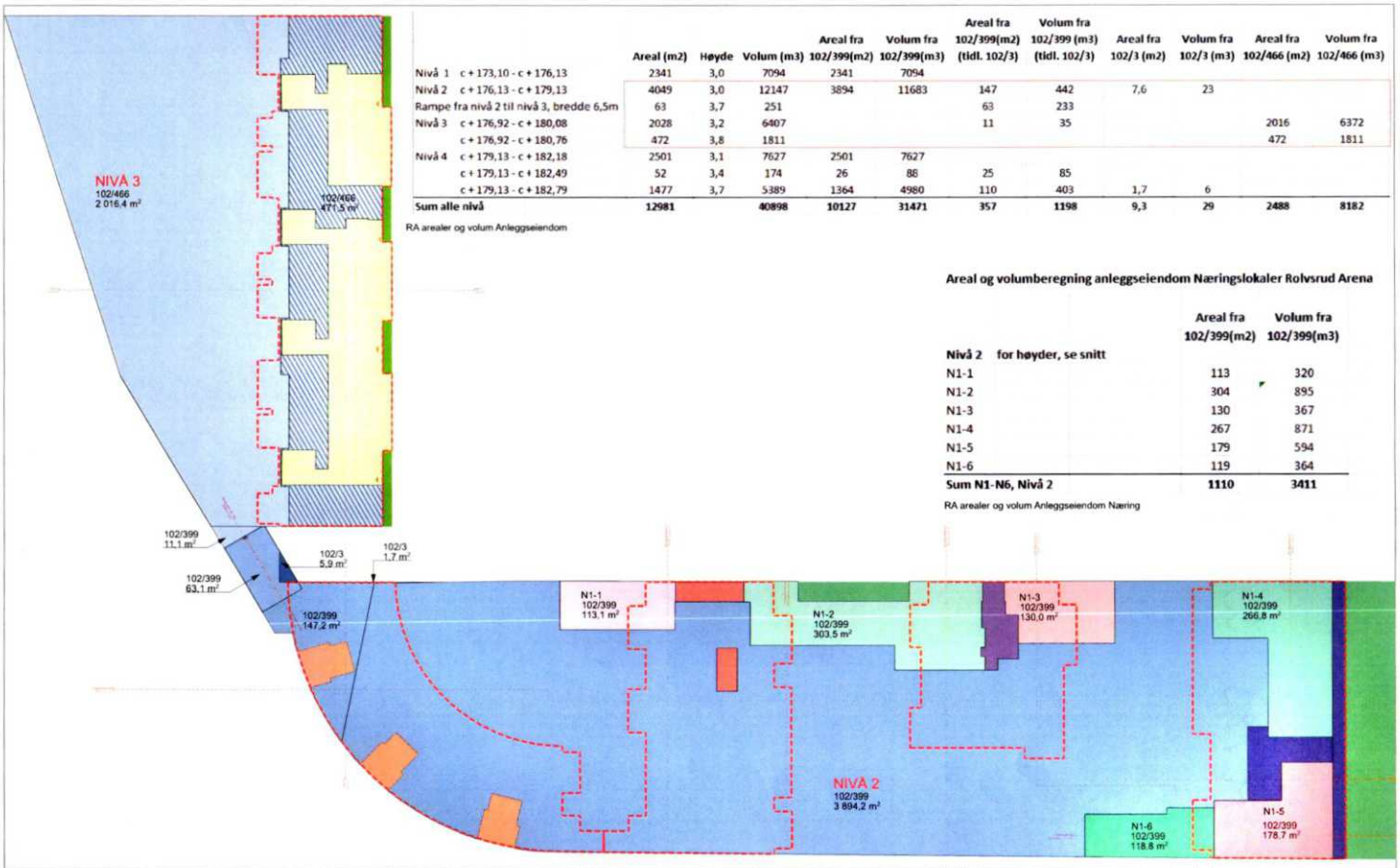
Tegnet av
TCE

Kontrollert av

Dato
07.11.23

Revisjon

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

Prosjekt
ROLVSRUD ARENA

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

3029 Lørenskog

Tiltakshaver
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

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

Tegningsinnhold
Anleggseiendom
Nivå 2 og 3

Målestokk 1:1000
Ark A3

Tegnet av TCE
Kontrollert av

Dato 22.0[illegible]
Revisjon

Rev. Nr. Beskrivelse Tegn. kont.

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:

ROLVSRUD IDRETTSPARK AS
POSTBOKS 6272 ETTERSTAD
0603 OSLO

Kartverket

Deres ref.:	Sak:	Dato:
	22791154	02.10.2023

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

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

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

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

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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: RONNY LARSEN
Sted, dato: LILLESTRØM 13/09-23

Rolvsrud Idrettspark AS
org.nr. 991 042 032

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

TINGLYST
DOKUMENTNR 106472
29 SEPT 2023
STATENS KARTVERK
Stian Hval

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

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

ERKLÆRING VEDRØRENDE STØYSKJERM OG STØTTEMUR

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

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

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

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

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

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

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

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

Rolvsrud Idrettspark AS,
org.nr. 991 042 032

Signatur: .....
Navn: RONAR 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

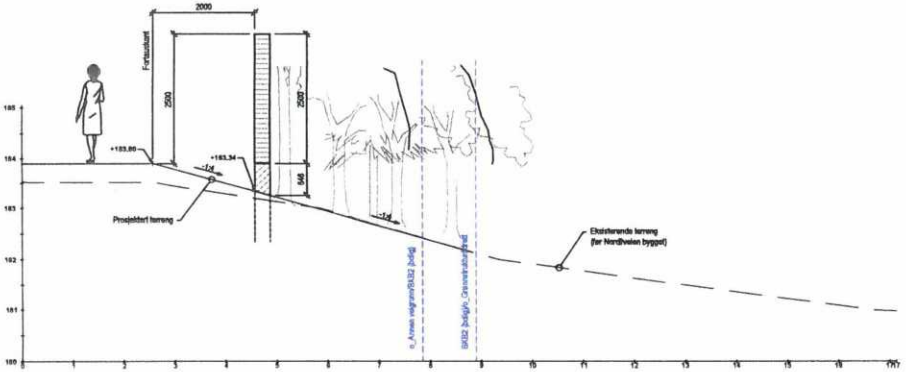
Dokumentet kan tinglyses
Lillestrøm, den 12/9-23
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
Karianne H. Rytterager
Eiendomsmegler MNEF

* Orgnr 843566142

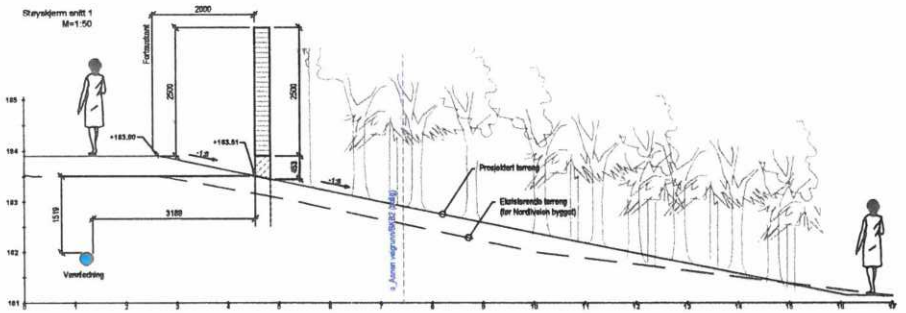
STATENS KARTVERK

TINGLYST
DOKUMENTNR 1064715
29 SEPT 2023
STATENS KARTVERK
Stian Hval

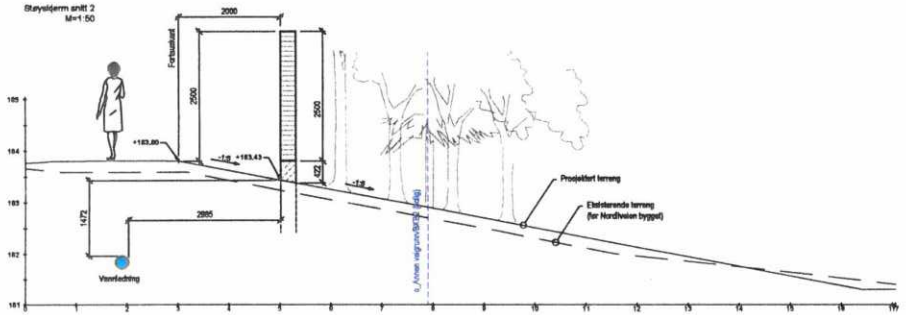
VEDLEGG 1A



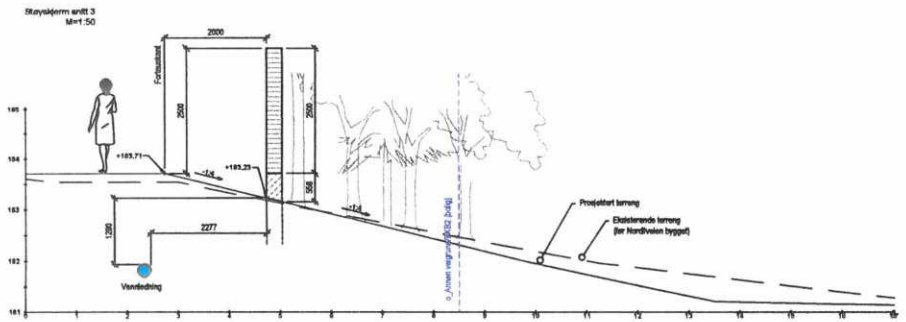
Støyskjerm snitt 1
M=1:50



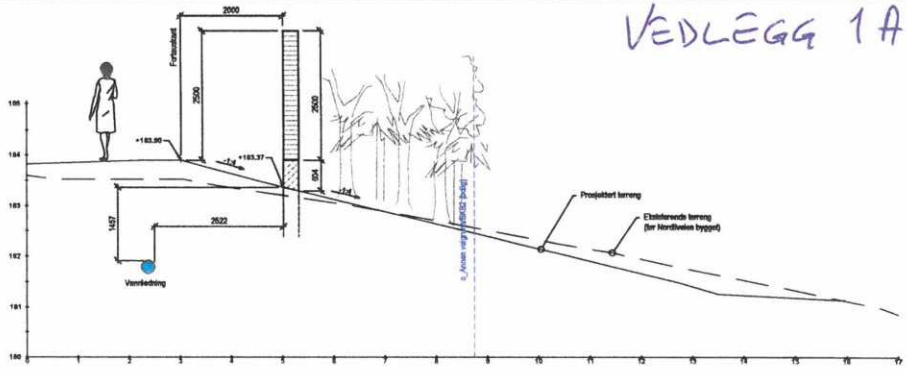
Støyskjerm snitt 2
M=1:50



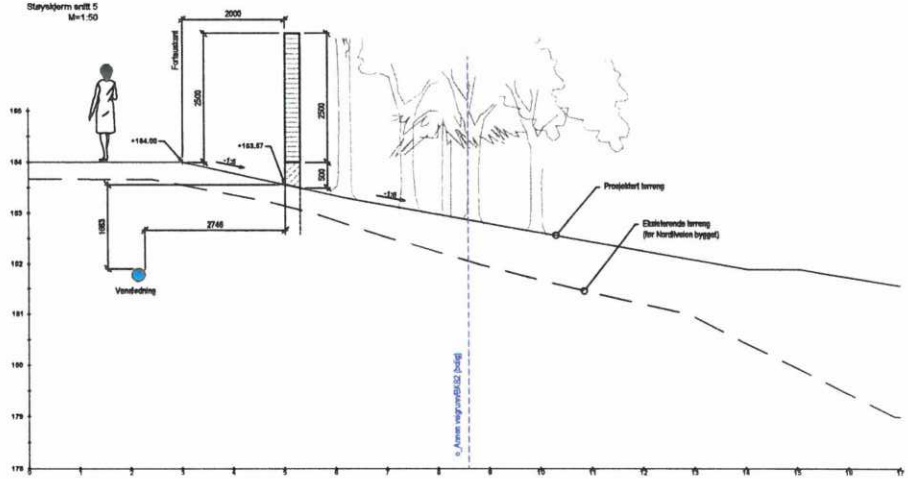
Støyskjerm snitt 3
M=1:50



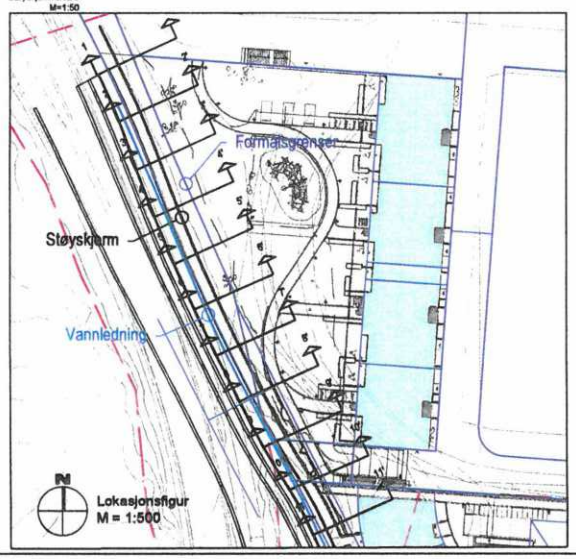
Støyskjerm snitt 4
M=1:50



Støyskjerm snitt 5
M=1:50



Støyskjerm snitt 6
M=1:50



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

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Sign.

Tiltakshaver: AF Eiendom

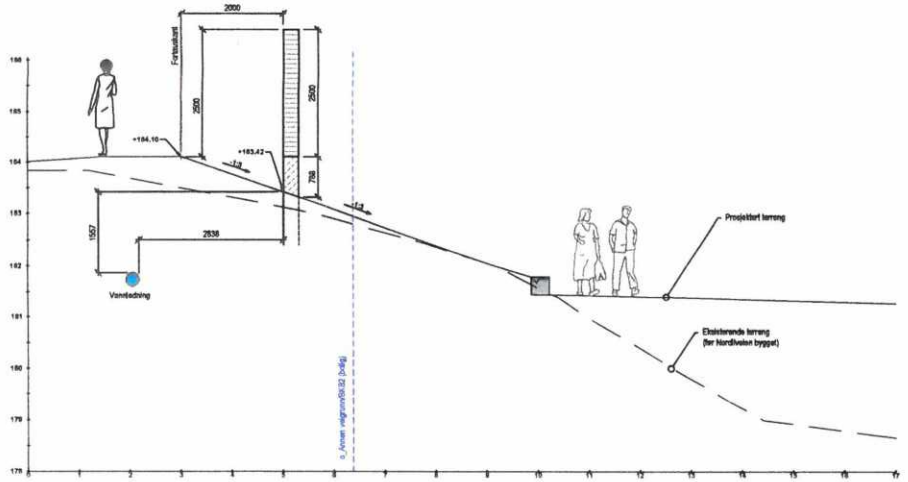
bar bakke

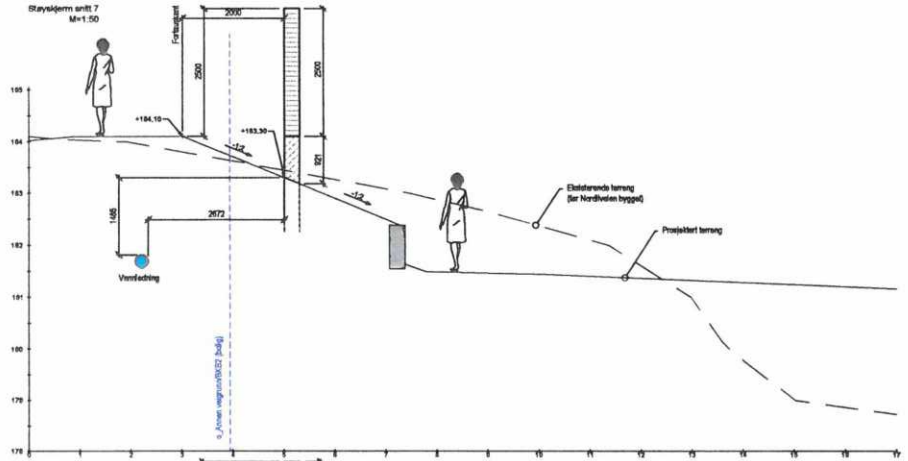
Prosjekt: Støyskjerm snitt 1-6 — Rolvsrud arena
L-U-40-700-00-04-00-F

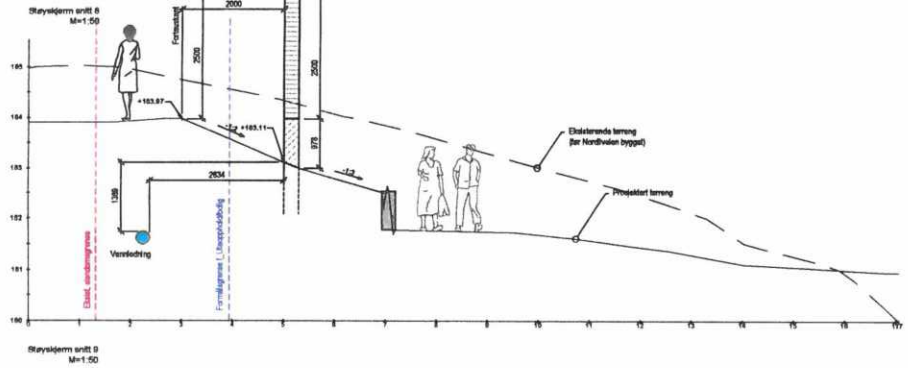
Dato	Prosjektnr.	Tegn.	Rev.	Størrelse
31.05.2023	2020-32	L-U-40-700-00-04-00-F	102/0	
Målestokk	Saksbehandler	Kontroll	Tegningsstatus	
1:50	ma	lilw	Tinglysning	

Statsautorisert Ekstrif 1718 32
Datum NKG2000

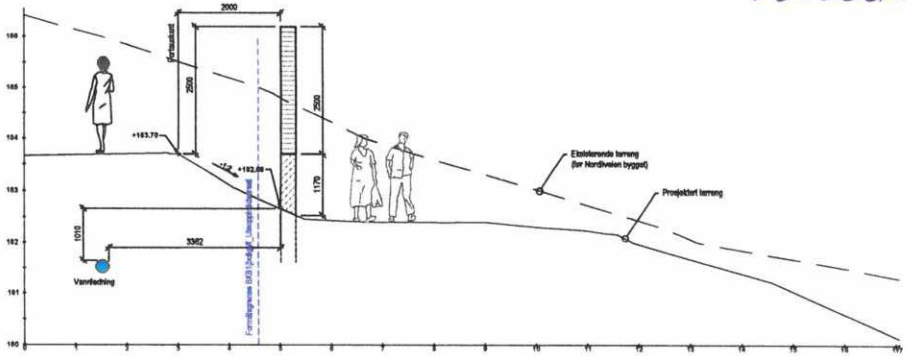
VEDLEGG 1B



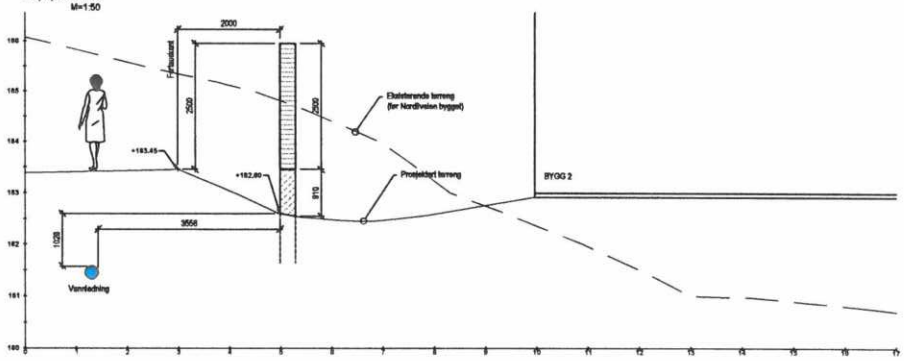




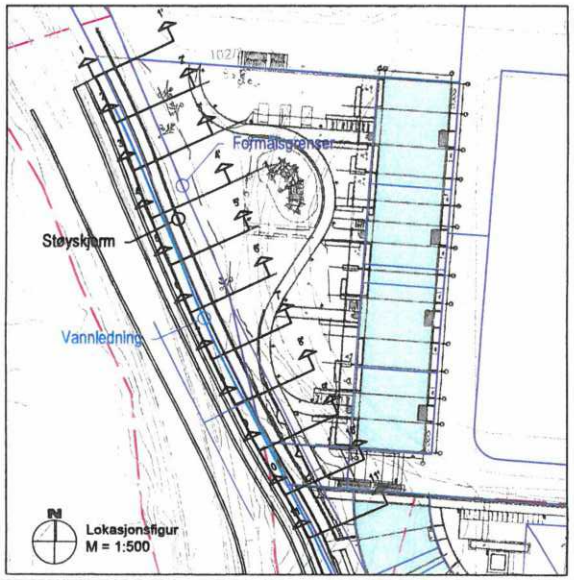
Støyskjerm snitt 9
M=1:50



Støyskjerm snitt 10
M=1:50



Støyskjerm snitt 11
M=1:50



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

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.

Tiltakshaver: AF Eiendom

bar bakke

Prosjekt: Støyskjerm snitt 7-11 — Rolvsrud arena
L-U-40-700-00-05-00-F

Dato	Prosjektnr.	Tegn.	Rev.	Gnr/Bnr.
31.05.2023	2020-32	L-U-40-700-00-05-00-F		102/3
Målestokk	Kontrollert av	Kontrollert		Tegningstittel
1:50	mw	lthm		Tinglysning

Dokn: HNO2000

NERO Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Regine Hodt
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3005161@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005161/24-25-0172 idrettsgata 46 . Vår ref.: 1417-1-30 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rolvsrud Arena Sameie 1
Organisasjonsnr:	934397576
Seksjonseier:	Pham, Damian Duc Vuong
Medeier:	Tu, Linh Eva Dieu
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Idrettsgata 46, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	102
Bnr.	399

Opplysninger om boligselskapet:

- ForNeiregodkjenning: Nei
-
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93906555.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2253 - Eget garasjesameie er opprettet. Noen har kjøpt garasje. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste.I tillegg kommer felleskostnader. 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.
Kostnad til Fjernvarme og Vann og avløp vil bli etterskuddsvis fakturert fra Rolvsrud Arena Varmesentral. Avregning ved Techem

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	14,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	16 866,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ida Merete Evjen pr. e-post: ida.evjen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf F Schanche, e-post: rolvsrudarena1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

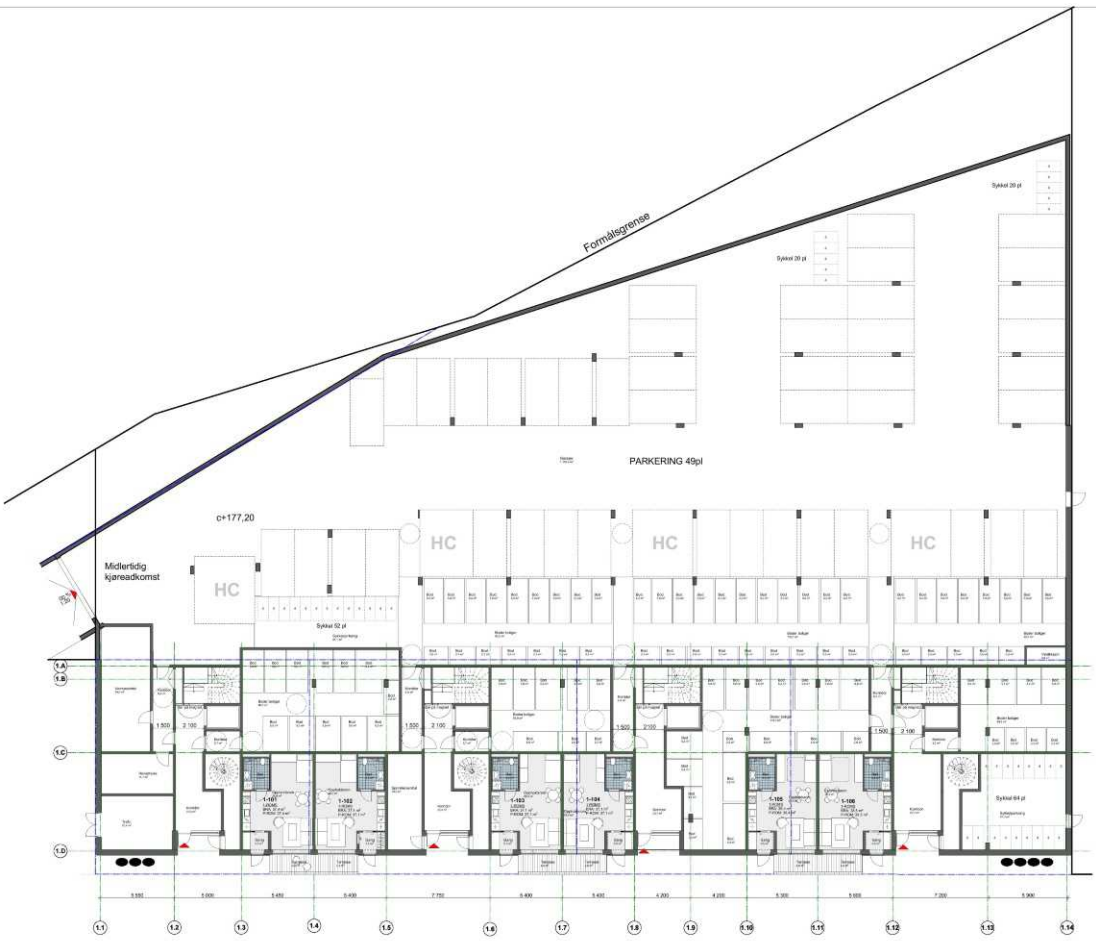
Vedtak: **Valgt**

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

Espen Jørgensen/sign/
Møteleder

Espen Friis Jørgensen/sign/
Referent

BESKYTTET



Reguleringsgrense/
byggegrense

Prosjekt:
ROLVSRUD IDRETTSPARK
Ole Reistads vei 2
3029 Lørenskog

Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 3 + 399

Tiltakshaver:
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

Ansvarlig:
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn. Kont.
B	Tegningsgrag for ec. sikt på	09.06.21	
A	AZ-snitt	07.06.21	

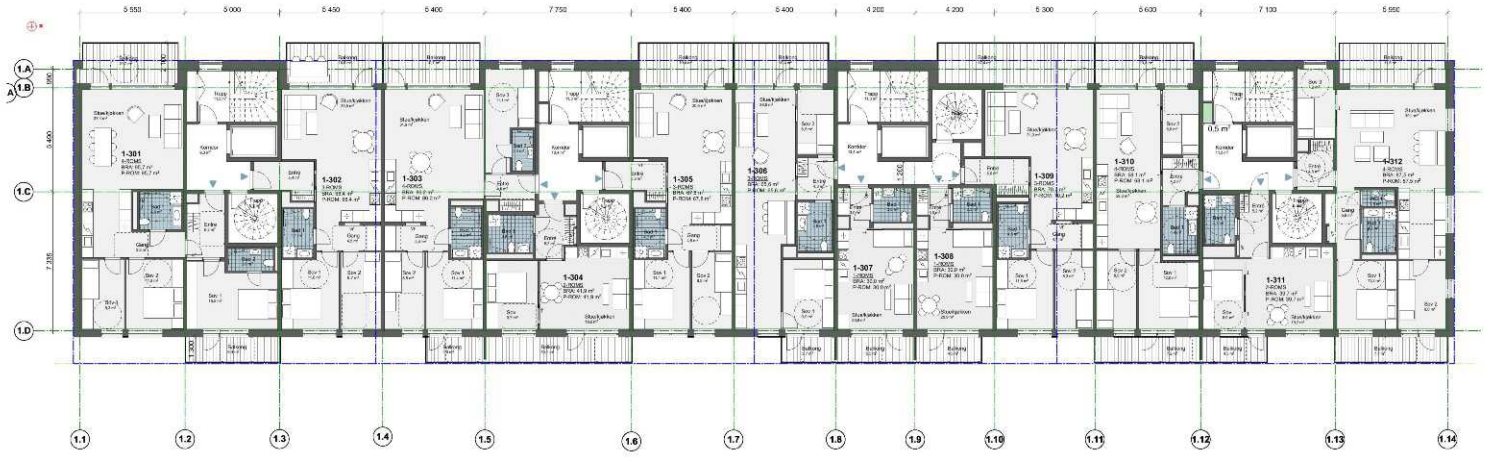
Prosjektfase:
RAMMESØKNAD

Tegningsnummer.: A20-01-01
Målestokk: 1:200
Plan 1
Ark: A2

Tegnet av: IB
Kontrollert av: WF

Dato: 25.11.2020
Revisjon: B

Filplassering: Y:\Prosjekt\Rolvsrud idrettspark\6 PROSJEKTERING\02 ARK\02 ArchiCad (modeller)\Rolvsrud idrettspark.pln



Eksisterende terreng

Regulering og byggegrenser

Prosjekt:
ROLVSRUD IDRETTSPARK
Ole Reistads vei 2
3029 Lørenskog

Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 399

Tiltakshaver:
Rolvsrud Idrettspark AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo

Arkitekt:
HRTB
HRTB A/S Arkitekter
MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Tegn. Kont.
B	Tegningslag for wc slått på	09.06.21	
A	Balkonger endret	07.05.21	

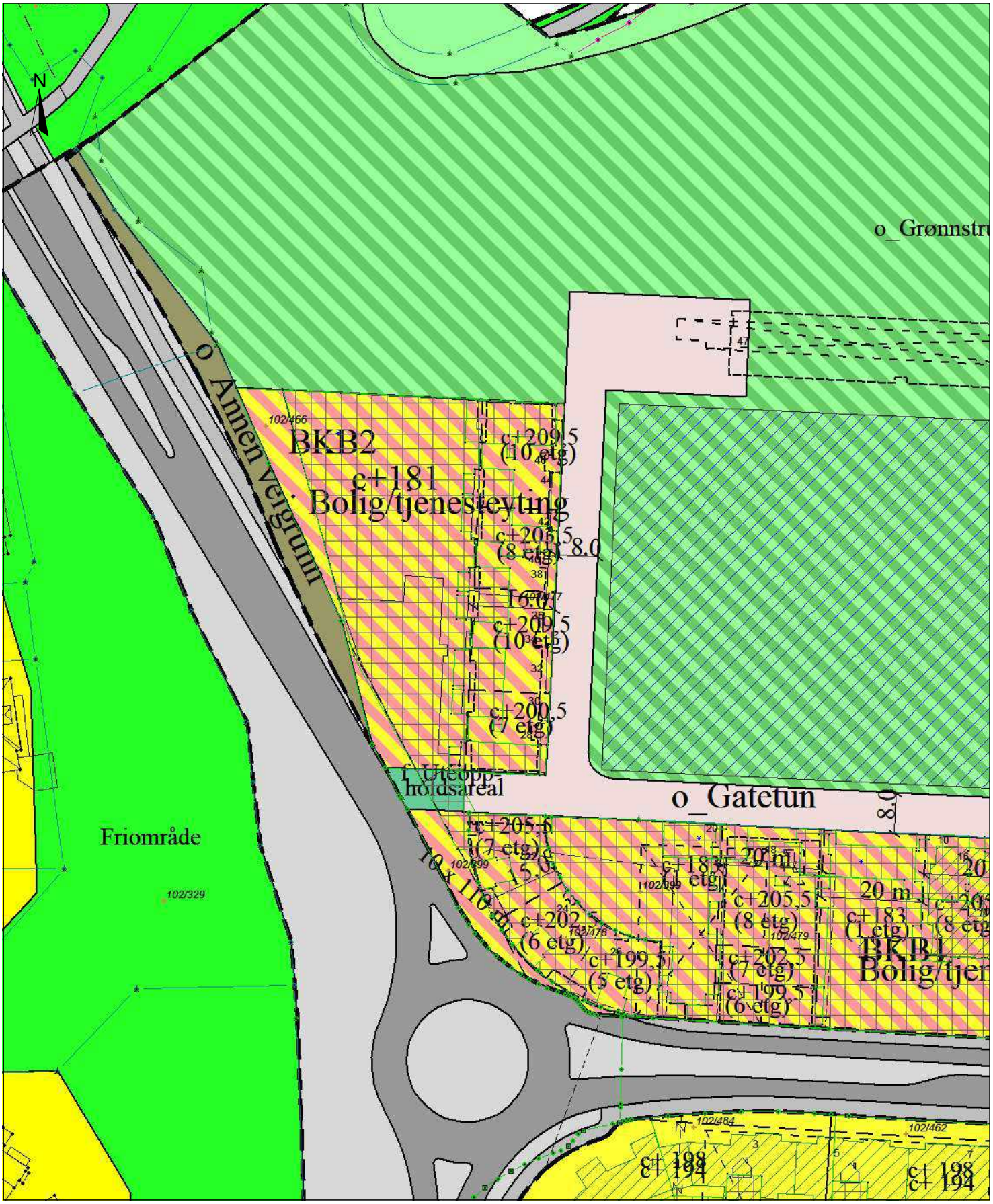
Prosjektfase:
RAMMESØKNAD

Tegningsnummer.: A20-01-03 Plan 3
Målestokk: 1:200
Ark: A3
Tegnet av: MNO
Kontrollert av: IB
Dato: 25.11.2021
Revisjon: B

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **477** Adresse: **Idrettsgata 28-46**



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

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

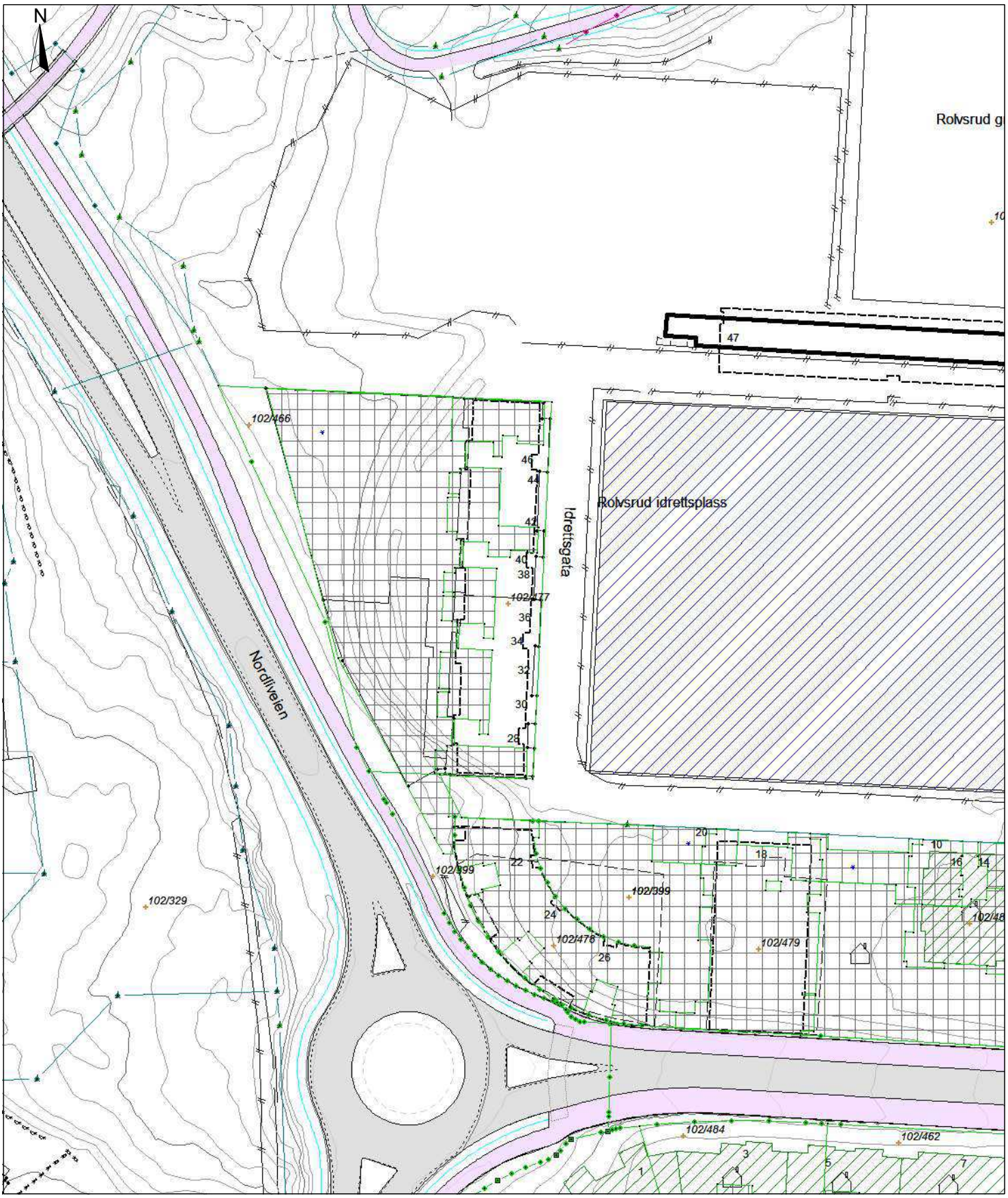
Intern kopi til:

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **477** Adresse: **Idrettsgata 28-46**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

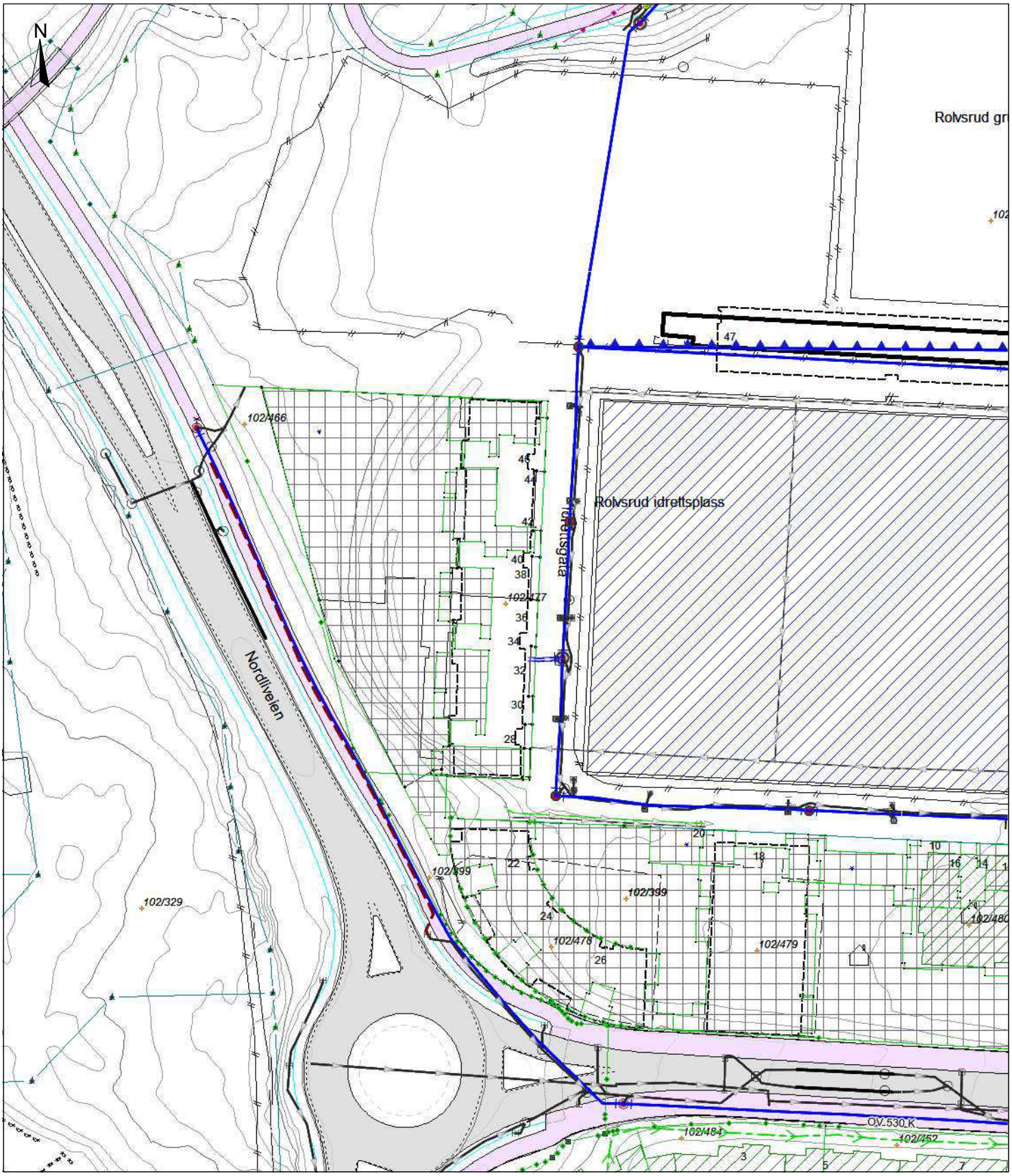
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **477** Adresse: **Idrettsgata 28-46**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

041
ROLVSRUD IDRETTSPARK
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

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

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

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

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

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

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

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

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

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

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

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

Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.

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

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

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

§ 6 Grønnstruktur

Kombinert grønnstruktur og idrett

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

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

Park

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

§ 7 Bebyggelse og utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

§ 9 Adkomst
Gatetun skal dimensjoneres for lastebil/brannbil.

Adkomst til garasjekjeller er vist med pil.

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

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

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

Gatetun skal beplantes med trær.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Overvannshåndtering

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

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

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

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER **5**

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav **6**

2.1 Krav om reguleringsplan 6

2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur **6**

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler **6**

4.1 Geografisk avgrensning 6

4.2 Avgrensning etter type tiltak 6

4.3 Utforming og sosial boligbygging 6

4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur **7**

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7

5.2 Avkjørsel 7

5.3 Overvann og VA 7

5.3.1 Overvann 7

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7

5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7

5.3.4 Avstandskrav 7

5.4 Renovasjon 8

5.5 Fjernvarme 8

5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame **8**

6.1 Definisjoner 8

6.2 Vurderingsgrunnlag 8

6.3 Skiltplan 8

6.4 Plassering 8

6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning **9**

7.1 Utforming 9

7.2 Boligsammensetning 10

7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal **10**

8.1 Kvalitetskrav 10

8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11

8.3 Privat uteoppholdsareal 11

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering **12**

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 15
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 15
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 17
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 18

16. Handel og forretning 18

17. Anleggsperioden 18
17.1 Trinnvis utbygging 18
17.2 Anleggsperioden 18

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 19

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 19
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 19
18.2.1 Definisjoner 19
18.2.2 Utforming 19
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 19
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 19
18.2.5 Terrengtilpasning 19
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 19
18.2.7 Mikrohus 20
18.2.8 Uteoppholdsareal 20
18.2.9 Parkering 20
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 20
18.3.1 Definisjon 20
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 20

19. Tjenesteyting 20
20. Næring 20
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 21
21. Sikringssone for drikkevann (H110) 21
22. Sikringssone T-bane (H190_1) 21
23. Sikringssone tunneler (H190_2) 21
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 21
25. Faresone kvikkleire (H310) 21
26. Faresone flom (H320) 22
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 22
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 22
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 22
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 22
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 22
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 22
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 22
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 22
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 23
35.1 Lørenskog sentrum 23
35.2 Lørenskog stasjonsområde 24
35.3 Visperud 24
35.4 Fjellhamar 24
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 25
36. Retningslinjer for Marka 25
37. PLANLISTE 26

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg
Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilladding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt
a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet
b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støy, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper
for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggings-prosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

1. februar 2023

Idrettsgata 46

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skårer	7 min
Joker Vestparken	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	10 min
Apotek 1 Skårersletta	6 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Rolvsrud stadion	6 min
Skårersletta balløkke	8 min
Fresh Fitness Skårer	9 min
Mudo Lørenskog	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

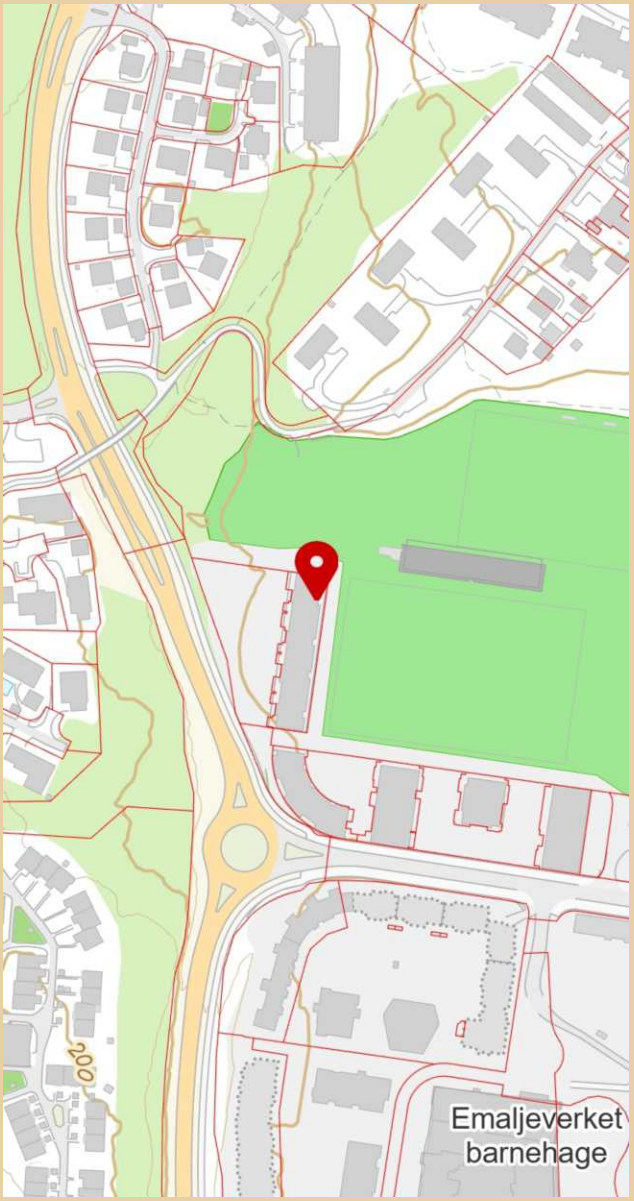
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

Idrettsgata 46

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

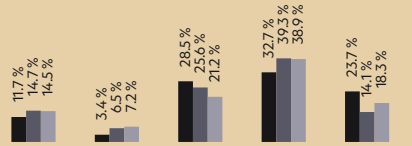
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skårer	7 min
Joker Vestparken	8 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Rolvsrud stadion	6 min
Skårersletta balløkke	8 min
Fresh Fitness Skårer	9 min
Mudo Lørenskog	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

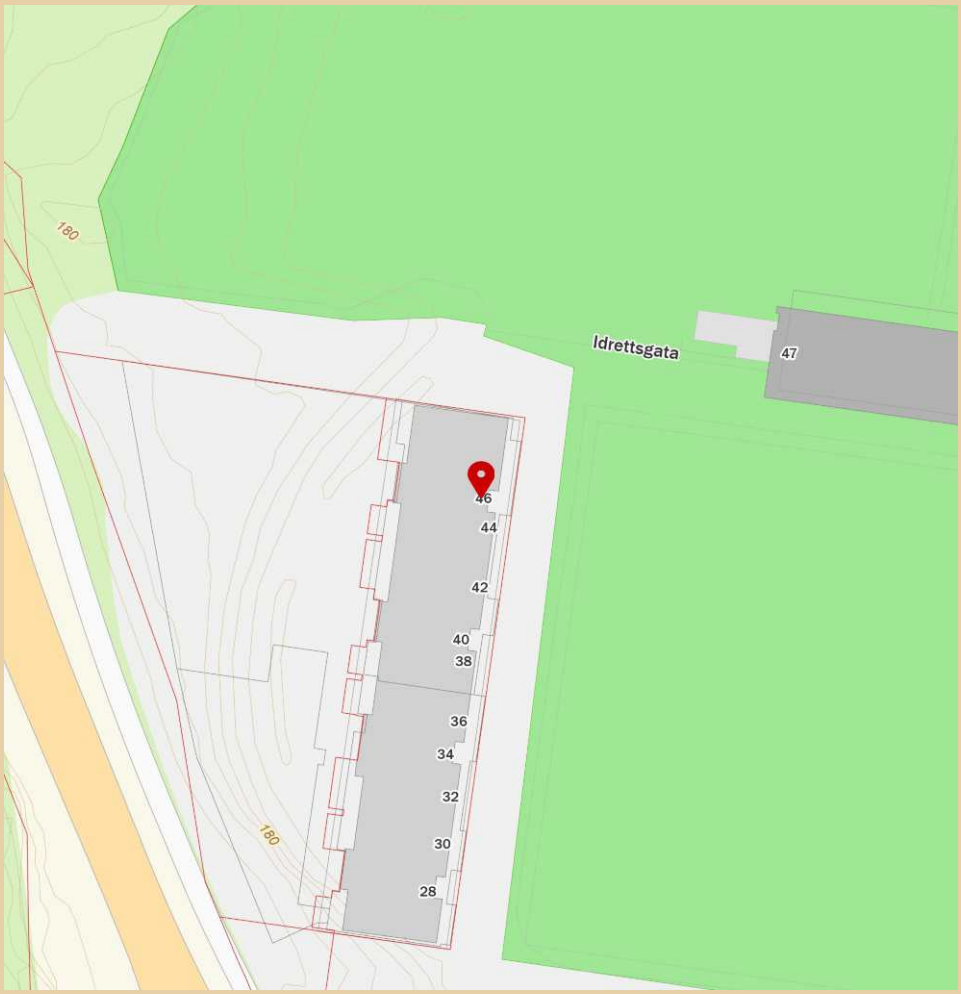
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Idrettsgata 46

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skårer	7 min
Joker Vestparken	8 min

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	10 min
Apotek 1 Skårersletta	6 min
Triaden Vinmonopol	12 min

SPORT

Rolvsrud stadion	6 min
Skårersletta balløkke	8 min
Fresh Fitness Skårer	9 min
Mudo Lørenskog	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

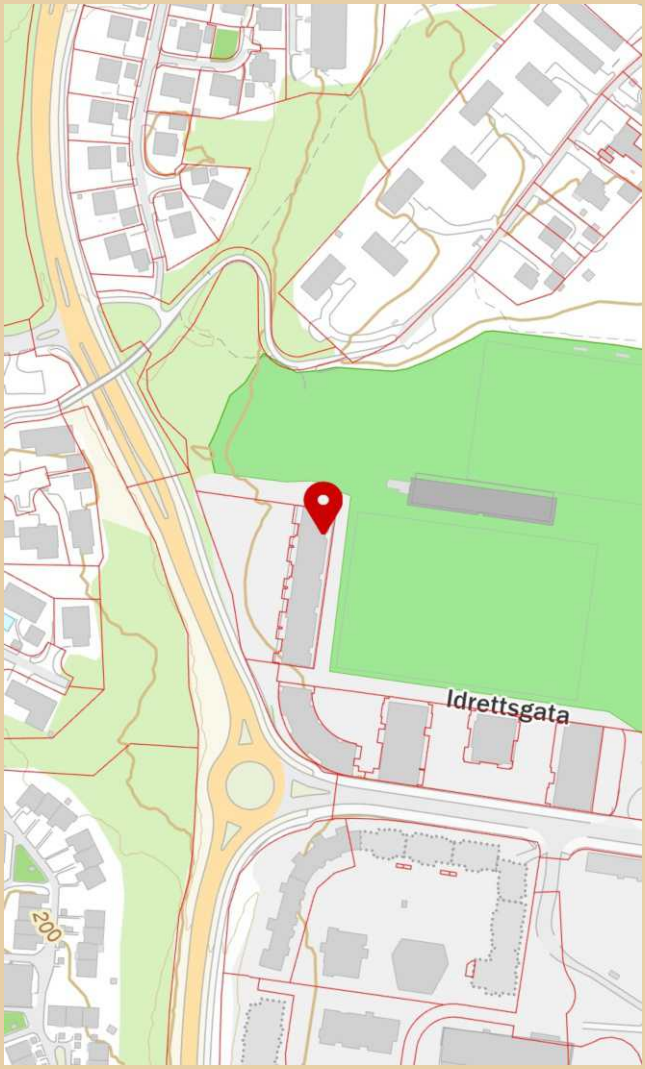
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Idrettsgata 46, 1473 Lørenskog
Gnr. 102, Bnr. 477, Snr. 30, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 464 20 300

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.
