

**aktiv.**

Idrettsgata 18, 1473 LØRENSKOG

**Attraktiv 3-roms med stor uteplass  
| Nybygg-garanti | Garasjeplass  
med lader | Sentralt**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Marianne Lund Østhagen

**Mobil** 934 94 445

**E-post** marianne@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 740 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 27 988,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 917 988,-  
**Felleskostn.:** Kr 17 993,-  
**Selger:** Rolvsrud Idrettspark AS

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 73/78 kvm  
**Tomtstr.:** 853 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 479  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1104260036

# Velkommen til Rolvsrud Arena og Idrettsgata 18, din nye bolig?

Kort fortalt:

Attraktiv ny leilighet med god planløsning -nybygg-garanti

Stor uteplass med god plass for utemøbler

Vannbåren varme - balansert ventilasjon

Intern og ekstern bod - sykkelparkering i kjeller

Ingen forkjøpsrett - IN-ordning - Avdragsfrihet til 2030

Garasjeplass med elbillader medfølger

Kort vei til Østmarka, Triaden/Metro og kollektivtransport



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	37
Andre vedlegg .....	40
Budskjema .....	52

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 73 kvm

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 kvm Markterrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

853 kvm

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Lørenskog sentrum rett i nærheten av Triaden, Triaden er nylig utvidet og pusset opp og har et stort utvalg av butikker, restauranter, vinmonopol, treningssenter og det meste annet man skulle trenge.

Skårerbyen er under utbygging og legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger

Lørenskog Hus et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsaler/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, golfbane, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra, Meny, eller søndagsåpen Joker.

Strømmen Storsenter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området har et godt offentlig transporttilbud og den nærmeste bussholdeplassen er Vallerudveien kun 3 min unna. Her går 110 som tar deg til Oslo Bussterminal på 29 min blant annet. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

## **Type rapport**

Arealrapport

## **Innhold**

3.etasje: Stue/kjøkken, bad, entré, bod og 2 soverom.

2.etasje: Bod på 5 kvm

Garasje plass nr. 190

## **Standard**

Gulv:

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, stue/kjøkken og bad.

1-stav lys hvitpigmentert eikeparkett.

Fotlister og dørterskler til innerdører i lys hvitpigmentert eik.  
På bad leveres 30x30cm gulvfliser og 5x5cm i nedsenket dusjsone.  
Gulvfliser i sandfarget overflate.  
Sluk på bad leveres i stål/krom overflate.  
På markterrasse leveres impregneret tregulv.

#### Vegger:

Leiligheten er sparklet og malt i følgende farger:  
Stue/kjøkken i NCS 6711-G52Y  
Soverom, entré og gang i NCS 2303-Y14R  
På bad leveres 30x60 cm flis i sandfarget overflate.  
Ingen rekkverk på markterrasse, men skillevegg mot nabo i treverk.

#### Tak:

I entré/gang og bad er himling nedsenket, NCS 0500 N takhøyde minimum 220 cm, og leveres med hvite LED-spotter i tak med dimmer.  
I stue/kjøkken og soverom er det betongskilleelementer som er sparklet og malt i NCS S 0500 N med synlig v-fug.  
På markterrasse er tak i betong (fra overliggende balkong)

#### Innredning:

Ytterdør med FG-godkjent sikkerhetslås.  
Dørblad med hvitmalt innside av leilighet, NCS S 0500 N

Kjøkken fra HTH modell One som er fremstilt av 19mm plate som er belagt med melamin i en sort trelook og med loddrett trestruktur. 20 mm laminat benkeplate i farge sandsten. Takhøye overskap med toppforing til tak. Skuffer med demping. Slimline ventilator i stålfarge med integrert komfyrvakt. Moderne nedfelt sort komposittvask. 1-greps kjøkkenbatteri med høy tut fra Tapwell EVO184 i krom overflate. Belysning under overskap integrert i gripelist fra HTH. Høyskap for ovn. Hvitevarer medfølger ikke. Måltaking bør kvalitetssikres av kjøper fysisk i leiligheten før innkjøp av hvitevarer gjøres. Montering av hvitevarer er kjøpers ansvar, samt hulltaking i benkeplate. Husk at det er kjøpers ansvar å kalibrere platetopp til integrert komfyrvakt (plassert sammen med ventilator).

På badet leveres servantskap med skuffer fra HTH type One, 19 mm plate som er belagt med melamin i en sort trelook med loddrett trestruktur og med sorte håndtak. Servant i hvit matt kompositt i hele skuffeseksjonens bredde. Utenpåliggende speil med integrert LED-lys fra HTH. Bredde av møbel, servant og speil som vist i den respektive leilighet. 1 greps servantbatteri type Tapwell Stick i krom overflate med tilhørende pop-up ventil. I dusjnise leveres rette dusjvegger / eller leddet dusjvegg, i herdet glass, som kan slås inn mot vegg og profiler i krom. Mål som vist i den respektive leilighet. Dusjarmatur med stang, hånddusj og blandebatteri i krom overflate, fra Tapwell EVM168 + ZSAL300. Hvitt vegghengt toalett med soft-close med

hvit spyleknapp.

- Automatisk døråpning/calling-anlegg.
- Teknisk skap for elektro, svakstrøm og vann plasseres i innvendig bod.
- Sprinklerhoder leveres i tak, og i rom der det er nedsenket himling, er sprinklerhode levert med pop-up funksjon.
- Alle leiligheter leveres med glatte hvite lettdører Swedoor Easy i NCS S 0500 N med håndtak i krom. Glassdør mellom entré og stue Swedoor Easy GW
- Gerikter leveres uten synlige spikerhull.
- Stikkontakter/brytere leveres i hvit overflate, og er plassert etter forskrifter i NEK400.
- Separat 25A kurs til induksjonstopp.
- Opplegg for vaskemaskin + tørketrommel på bad.
- Utelampe på markterrasse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fibernet fra Global Connect(tidligere HomeNet). Se <https://globalconnect.no/> for ytterligere info.

### **Parkering**

Det medfølger garasje plass nr. 190 med elbillader.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Det leveres vannbåren varme i gulv i entré, bad, kjøkken og stue. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av leilighetene leveres fra fjernvarme. Det monteres

måler i hver leilighet som måler forbruket av varmtvann til forbruk og oppvarming.

### **Energimerke**

C

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 740 000

### **Omkostninger kjøper**

2 740 000 (Prisantydning)

---

3 150 000 (Andel av fellesgjeld)

---

5 890 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

20 748 (Dokumentavgift )

850 (Eierskiftegebyr garasje)

300 (Panteattest kjøper)

5 000 (Startkapital)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

27 988 (Omkostninger totalt)

36 888 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 688 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 917 988 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 926 888 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 929 688 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i Lørenskog kommune,

fra og med 2026. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten.

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet utover det som er inkludert.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

IN lån - Akonto renter 14.043,-

Felleskostnader: 3.710,-

Fibernet: 239,-

I tillegg betales kr. 600,- pr. kvartal for garasje plass + strømforbruk lader.

Fjernvarme (Varme, og varmtvann) og Kommunalt vann og avløp kommer i tillegg til felleskostnadene.

Avregnes etter individuelle målere i hver bolig. Avregnes av Techem. Faktureres

etterskuddsvis fra Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral,

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 17 993

**Andel Fellesgjeld**

Kr 3 150 000

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 43 162

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Rolvsrud Arena Borettslag 3

**Organisasjonsnummer**

834397072

**Andelsnummer**

7

**Om borettslaget**

Rolvsrud Arena består 289 leiligheter fordelt på 5 hus. I tillegg er det sokkeletasjer og en kjelleretasje med næring, parkering, boder og tekniske rom. Hus 3 består av 54 leiligheter og er organisert som et borettslag.

Rolvsrud Arena er et «BREEAM-NOR Very Good» miljøsertifisert boligprosjekt.

**Parkering**

Parkeringsanlegget vil være ett sammenhengende anlegg med innkjøring fra gatetun mellom hus 4 og 5. Parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil.

Sykkelparkering er plassert både i parkeringsanlegget og på uteområdet.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 15160421514

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Restsaldo 154.679.000

Restsaldo denne andel: 3.150.000,-

Kapitalkostnader pr. mnd: 12.770,-

Innfrielsesdato: 30.04.2060

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Avdragsfrihet til 30.04.2030

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 479 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 7 i Rolvsrud Arena Borettslag 3 med orgnr. 834397072

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/102/479:

05.07.2023 - Dokumentnr: 721196 - 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

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:399

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1064712 - Bruksrett

Gjensidige rettigheter

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:399

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1064715 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Akershus Fylkeskommune

Org.nr: 930 580 783

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om støyskjerming

Bestemmelse om støttemur

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:399  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett til adkomst  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsarealer  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:399  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:466  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om fellesareal  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett vedrørende vann og avløp  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett vedrørende teknisk anlegg/føringer  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2024 - Dokumentnr: 2059613 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Sameiet Rolvsrud Arena Varmesentral  
Løpenr: 16172026  
Gjelder adkomstrett for drift og vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2024 - Dokumentnr: 2310801 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nero Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 985 403 368

-----  
Prioritetsbestemmelse  
Veket for: Felles pantedok bor.innsk 2025/202987-1/200

-----  
Prioritetsbestemmelse  
Veket for: Pantedokument 2025/624291-1/200

13.09.2024 - Dokumentnr: 1948092 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3222 Gnr:102 Bnr:399

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:470  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bruksrett til boder  
Adkomstrett til boder

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:470  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Adkomsrett til parkeringsplasser

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:470

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om sykkelparkering  
Adkomstrett til sykkelparkering

13.09.2024 - Dokumentnr: 1949125 - Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om bruk av sprinklerrom  
Adkomsrett til sprinklerrom  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.02.2025.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.10.2025.- Hus 4 og 5 og resterende del av garasjeanlegg- Resterende del av uteareal.- Næringsarealer.- Gatetunet.- Tribuneanlegg.- Ny 9-erbane.- Torget.

Selger opplyser at er det søkt om ferdigattest, men den er ikke godkjent enda siden det ikke foreligger brukstillatelse på hele idrettsanlegget.  
Det forventes å foreligge ganske snart.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.02.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et område under stor utvikling, og byggestøy må i den forbindelse påregnes.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 20.02.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra

blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Ansvarlig megler**

Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
marianne@aktiv.no  
Tlf: 934 94 445

**Ansvarlig megler bistås av**

Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
marianne@aktiv.no  
Tlf: 934 94 445

Christine Glasø  
Eiendomsmeglerfullmektig  
christine.glaso@aktiv.no  
Tlf: 911 12 086

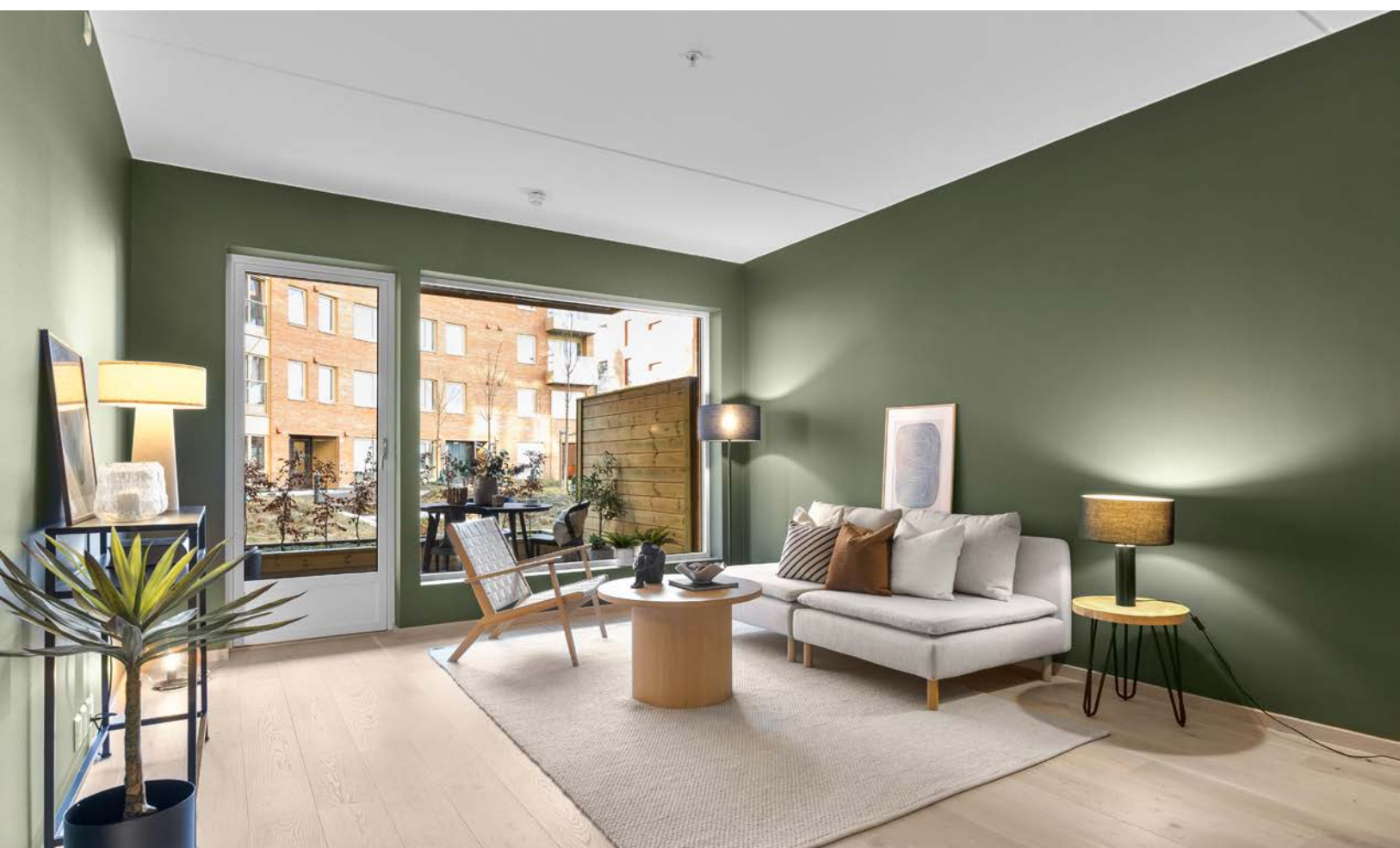
**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023  
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

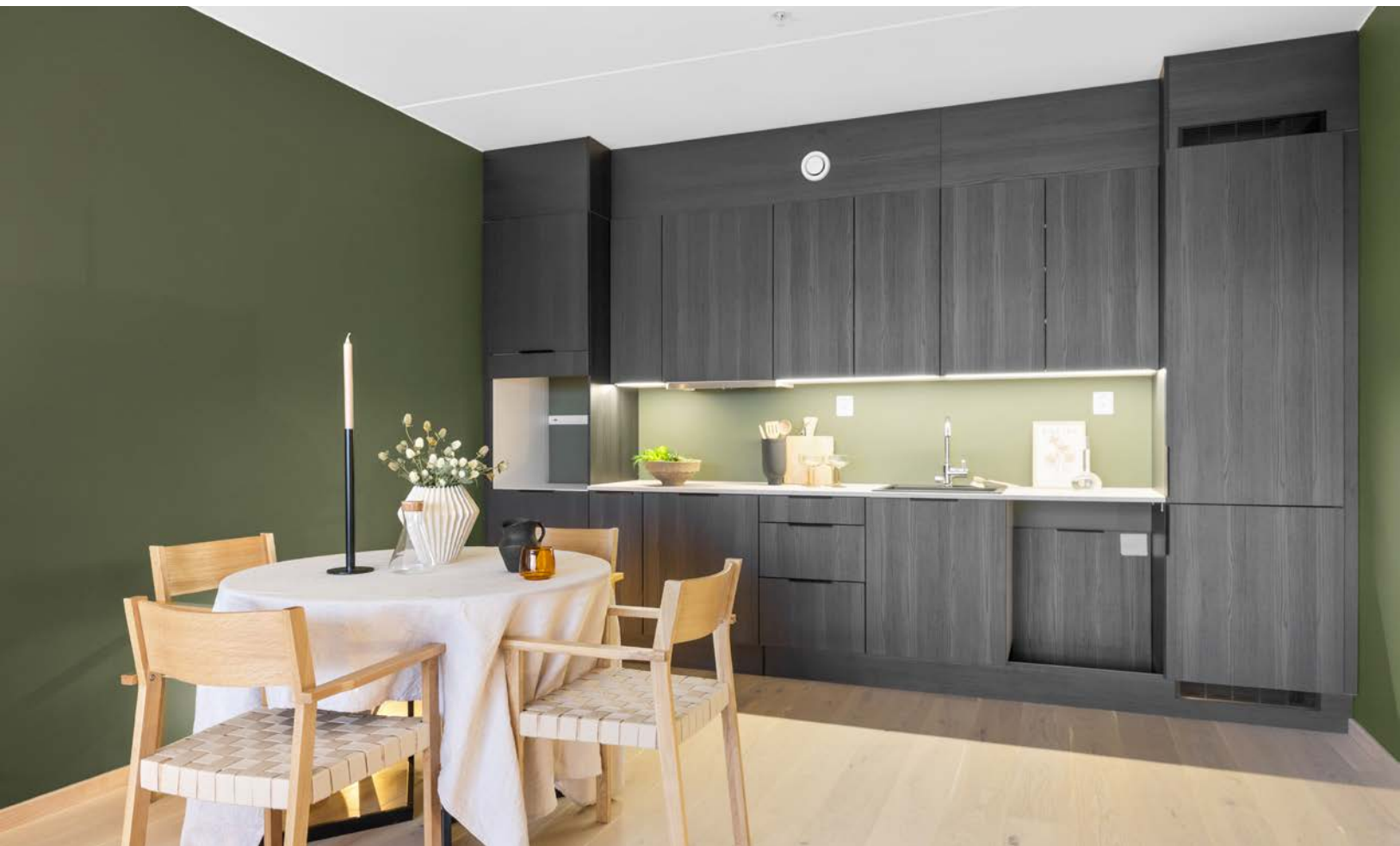
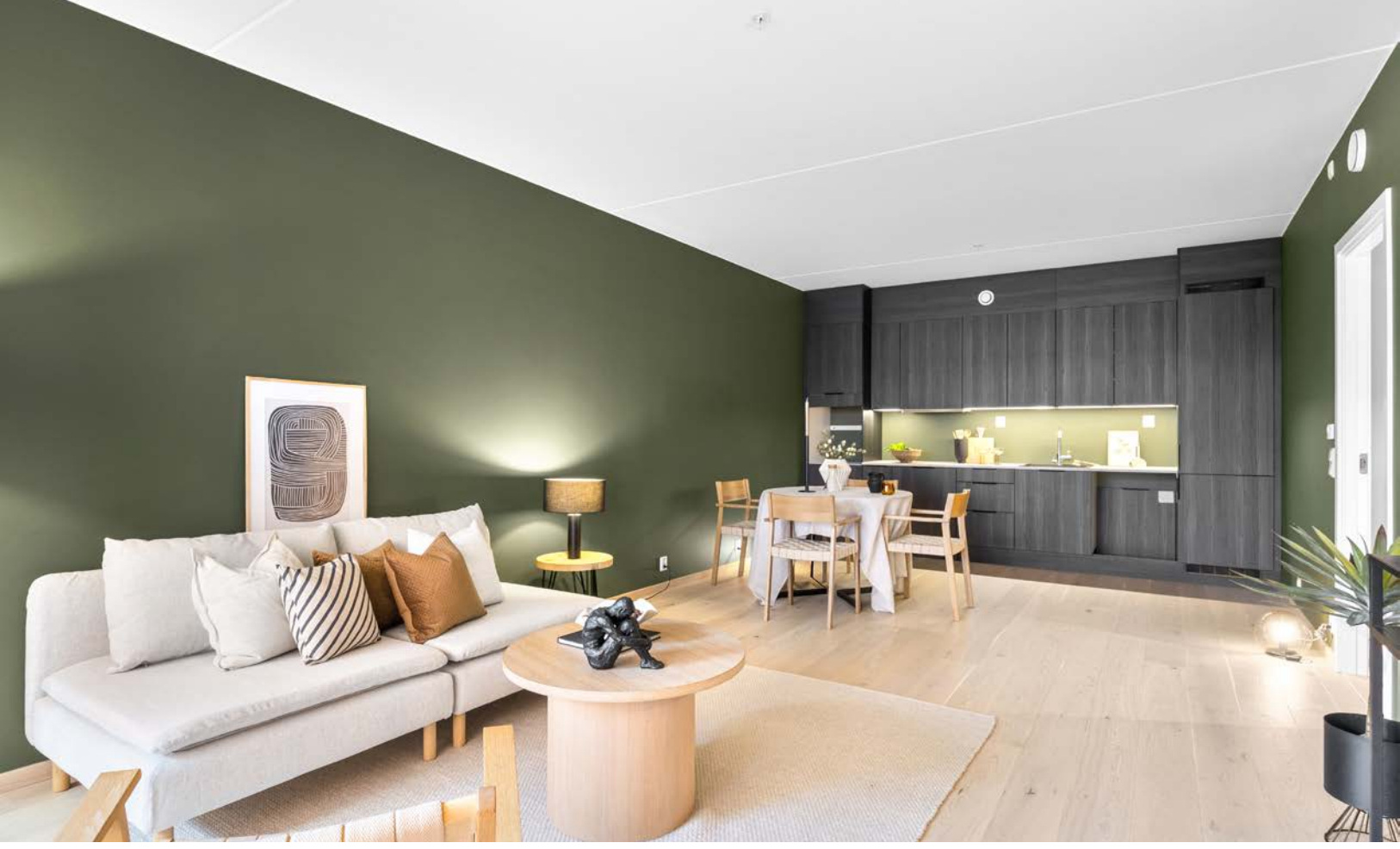
27.04.2026

# Bilder

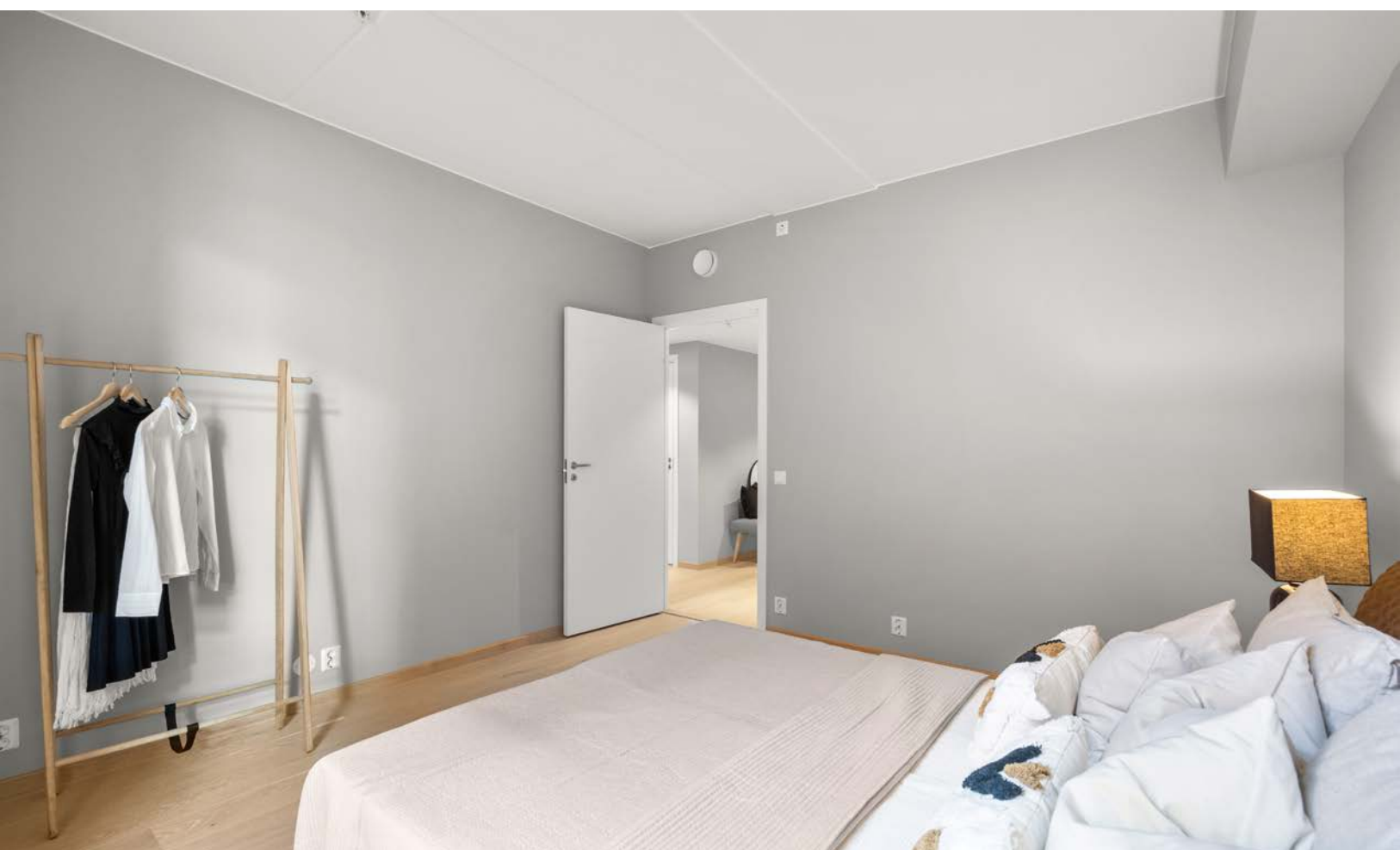






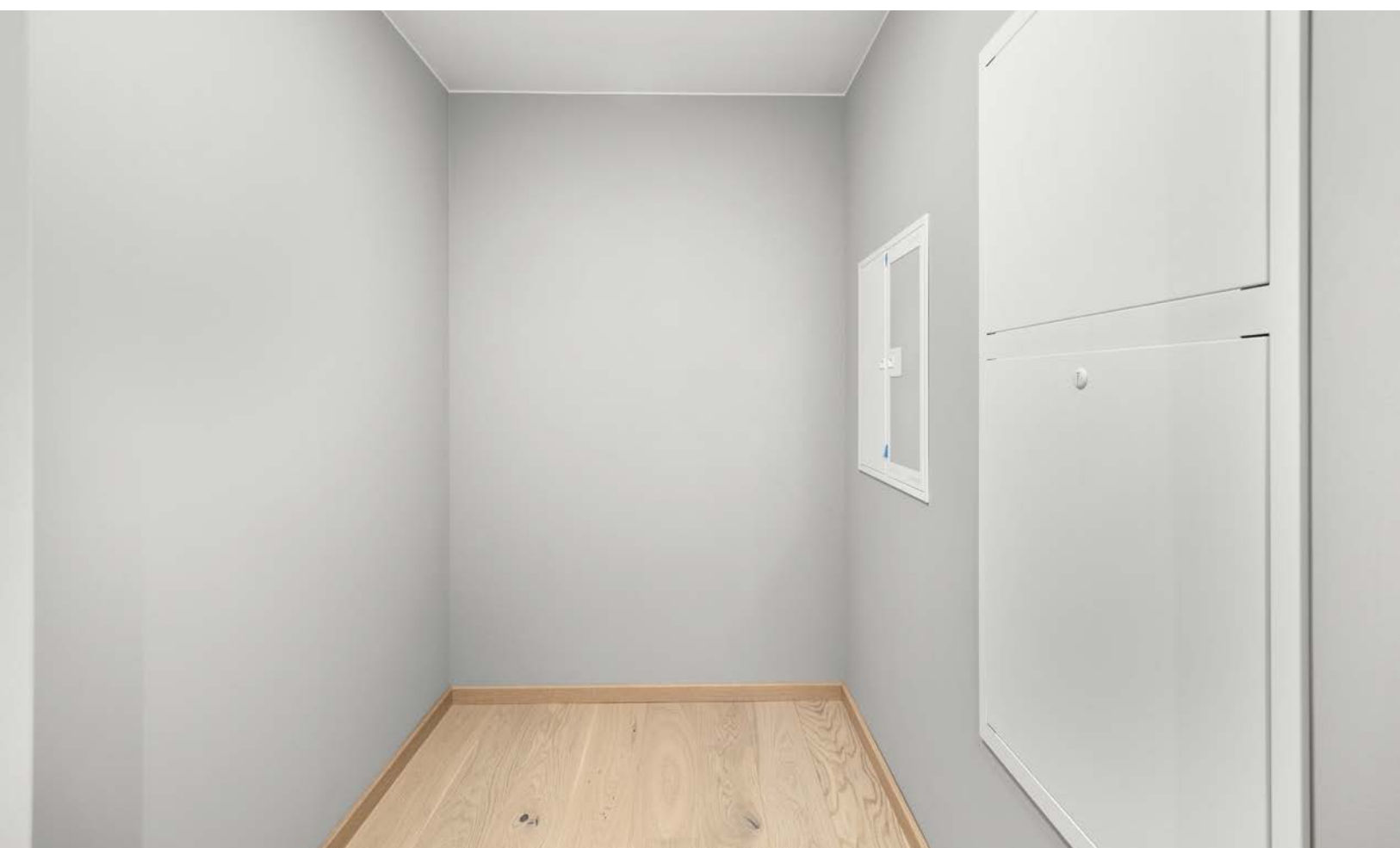






















# Vedlegg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil

Idrettsgata 18 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

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

## Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

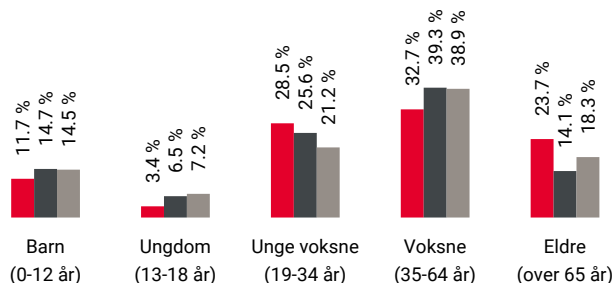
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 0.4 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	9 min 0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skårer	5 min
Joker Vestparken Søndagsåpent	7 min 0.6 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	5 min	0.5 km
	Skårersletta balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Fresh Fitness Skårer	8 min	
	Mudo Lørenskog	9 min	

## Boligmasse



■ 80% blokk  
■ 20% annet

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

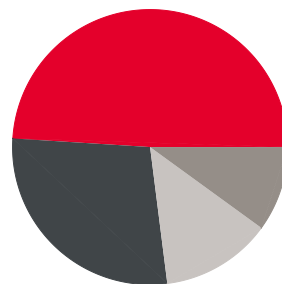
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	9 min
	Apotek 1 Skårersletta	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 49% i barnehagealder  
■ 28% 6-12 år  
■ 10% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

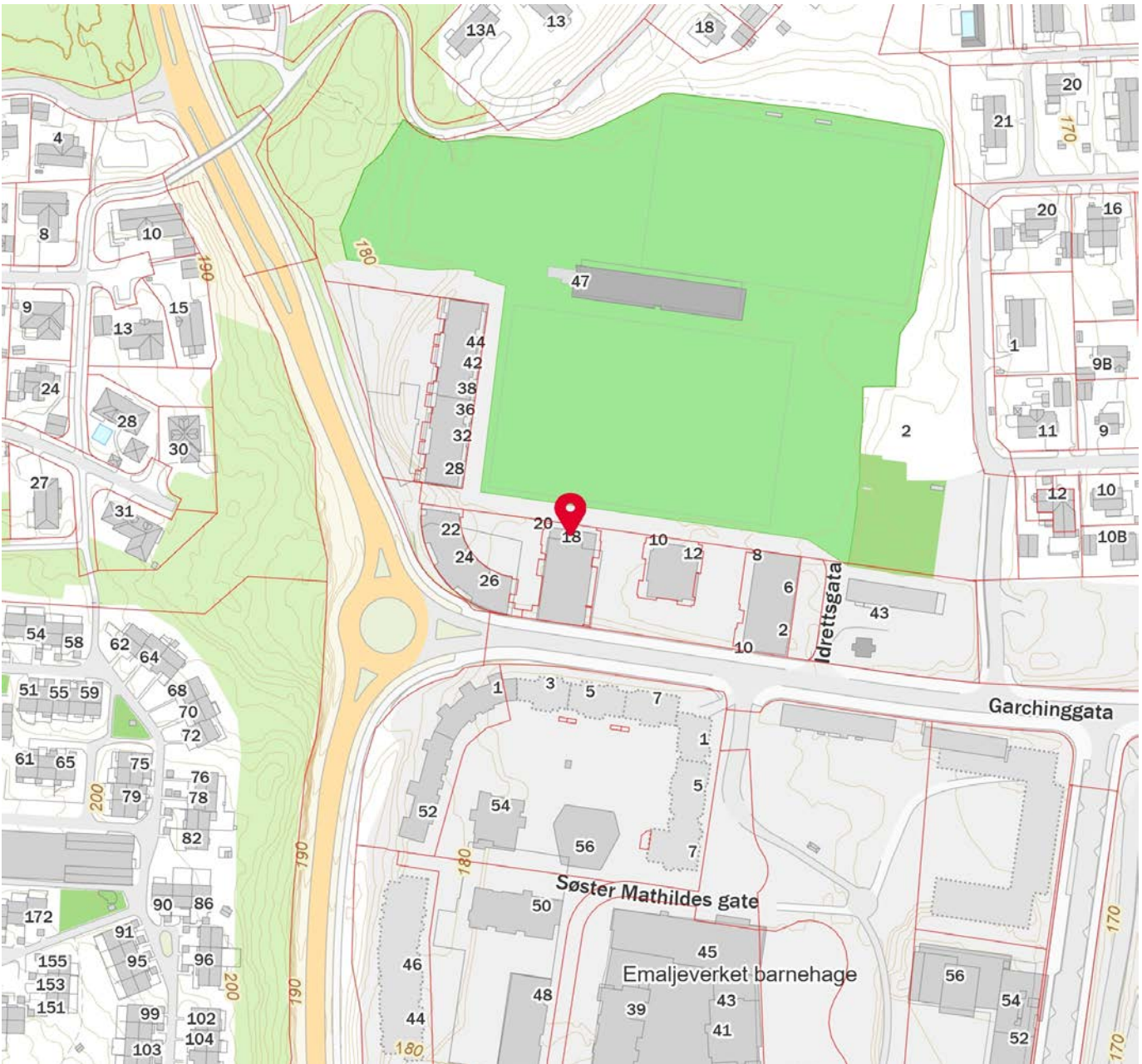



0% 52%

■ Rolvsrud  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Af Gruppen Norge AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Saksbehandler / telefon  
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:  
21/5497- 89

Deres referanse:

Dato:  
27.02.2025

## Midlertidig brukstillatelse - Boligblokk

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Idrettsgata 18, 22, 24 og 26	102/399//	
<b>Ansvarlig søker</b> Af Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> Rolvstrud Idrettspark AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
<b>Tiltakets art:</b>	<b>Bygningstype:</b> Stort sammenh. boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

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

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

#### Tidligere tillatelser

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

#### Vedtak

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

#### Midlertidig Adkomstvei

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

### **Ferdigstillelse og sluttkontroll**

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

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

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

### **Klageadgang**

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

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Na Stephansen  
avdelingsleder

Kourosh Mastoury  
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

Kopi til:  
Rolvrsrud Idrettspark AS                      Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO

Intern kopi til:



Sjekk gyldighet på rapport



# BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Idrettsgata 18 - Leilighet 3-307/H0307

1473 Lørenskog

3222/102//479/0/0

Rapportdato

07.10.2025

IDRETTSGATA 18 - LEILIGHET 3-307/H0307 - 3222/102//479/0/0

## Befaring utført den av:



Kenneth Nordby  
Takst &  
BefaringsSenteret AS

Sigurd Hoels vei  
98  
0655 Oslo

+4793619012  
kenneth@takst-  
befaringscenteret.no



*8 års erfaring ifra tømrerfaget. Utdannet og sertifisert Takstmann. Bygningsakkyndig.*



## Om boligen

**Adresse:** Idrettsgata 18 - Leilighet 3-307/H0307 , 1473, Lørenskog

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

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2025

**Hjemmelshaver(e):** Rolvsrud Idrettspark AS

**Rekvirent:** Oppdraget er bestilt av hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

IDRETTSGATA 18 - LEILIGHET 3-307/H0307 - 3222/102//479/0/0



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

Idrettsgata 18 - Leilighet 3-307/H0307			
<b>Primærrom</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre, bad, soverom, stue/kjøkken		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	

**Merknader om areal:** Areal på sportsbod er ikke oppmålt, da det ikke foreligger oversikt over hvor den ligger. Ifølge plantegning er denne boden på 5m<sup>2</sup>

Idrettsgata 18 - Leilighet 3-307/H0307			
<b>BRA-i</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 5 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 15 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre, bad, soverom, stue/kjøkken	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Sportsbod	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Markterrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
<b>BRA</b> 78 m <sup>2</sup>

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

IDRETTSGATA18 - LEILIGHET 3-307/H0307 - 3222/102//479/0/0

## Bilder





## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Idrettsgata 18  
1473 LØRENSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marianne Lund Østhagen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 94 445  
**E-post:** marianne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre