

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

**Christopher Lejonberg**

**Mobil** 473 71 031

**E-post** christopher.lejonberg@aktiv.no

**Aktiv Nyboligmegling**

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Omkostninger:** Se s. 4

**Prisinformasjon:** Se s. 4

**Selger:** Rolvsrud Living AS

**Org.nummer:** 928722309

**Eiendomstype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Tomt:** 780m<sup>2</sup>

**Matrikkel:** gnr. 102, bnr. 478

**Oppdragsnr:** 1014245002

**Sist oppdatert:** 16.09.2024

# Rolvsrud Arena hus 2 I hjertet av Lørenskog!

Vi har gleden av å presentere Rolvsrud Arena hus 2.

Det er planlagt totalt ca. 289 leiligheter fordelt på 5 bygg, og felles kjeller- og sokkeletasje for parkering. Prosjektet Rolvsrud Arena vil bli organisert som en kombinasjon av seksjonssameier og borettslag.

Hus 2 organiseres som eierseksjonssameie.



# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Det er planlagt totalt ca. 289 leiligheter fordelt på 5 bygg, og felles kjeller- og sokkeletasje for parkering. Prosjektet Rolvsrud Arena vil bli organisert som en kombinasjon av seksjonssameier og borettslag. Hus 2 organiseres som eierseksjonssameie.

### Prisinformasjon

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpstilbud leveres til megler sammen med rett kopi av legitimasjon, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift andel tomteverdi kr. 266,- per BRA Tinglysingsgebyr for hjemmelsovergang kr. 500,- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 500,-

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting. En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. Bustadoppføringslova § 47.

### Beliggenhet og Adkomst

Midt i hjertet av Lørenskog kommer det 289 nye leiligheter. Omkranset av idrettsparken bor du med et bredt aktivitetstilbud rett på utsiden av døra, noe som skaper et energisk nabolag. Med Lørenskog sentrum som nabo har du også nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Det er felles oppgang med heis og trapp fra garasjeanlegget og inngangspartiet til bygningen.

### Generell orientering

Rolvsrud Arena består 289 leiligheter fordelt på 5 hus og 3 byggetrinn. I tillegg etableres det sokkeletasjer og en kjelleretasje med næring, parkering, boder og tekniske rom. Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør sees i sammenheng med romskjema, leilighetsplaner og øvrig tilgjengelig informasjon for å få et godt helhetsbilde av leiligheten.

Det kan forekomme avvik mellom beskrivelsen og plantegninger, i slike tilfeller er det denne beskrivelsen og romskjema som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer på gavlvegg, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesareal, materialvalg i fasade, beplantning etc. Rolvsrud Arena har ambisjon om å bli et «BREEAM-NOR Very Good» miljøsertifisert

### boligprosjekt.

### Fellesareal i bygg

Hovedinngang vil være i 3. etasje og det vil være innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Leilighetene i hus 2 ligger i etasje 3-9, oppå en dobbel sokkeletasje med næring, parkering, boder og tekniske rom. Det vil også være innganger på plan 1 og 2, fra parkeringsarealene, til hver oppgang.

Det leveres ringetablå/dørcalling med kamera ved hovedinngangsdør med bildeoverføring til skjerm i leilighetene.

Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen. Det leveres keramiske fliser på gulv ved hovedinngang i 3. etasje. Øvrige korridorer og trappeløp leveres med trinnlydsdempende vinylbelegg på gulv innomhus.

Det etableres stasjon for sykkelpleie og smøring av ski på egnet sted i sokkeletasjen, til felles bruk for alle beboere i Rolvsrud Arena.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

### Fellesarealer utomhus

Fellesarealer utomhus overskjøtes med ideell andel til alle sameier/borettslag som skal ha rettigheter. Gjennom utomhussameiet er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter.

Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel og det vil bli tinglyst rettighet som regulerer dette.

Kostnadene ved forvaltning av utomhussameie vil

bli belastet via boligsameiets/borettslagets felleskostnader. Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Overskjøting av realandel til sameiet fellesareal vil ikke skje før alle boliger som skal ha rettighet er ferdigstilt. Kjøper kan ikke motsette seg overtakelse eller holde tilbake kjøpesum selv om overskjøting ikke er foretatt. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra-avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Garasje/Parkering Garasjeplass inngår ikke i prisen av leilighetene og kjøpes separat på egne betingelser, se prisliste. Ladepunkt for elbil/ladbar bil leveres som en del av parkeringsplassen.

Parkeringsanlegget vil være ett sammenhengende anlegg med innkjøring fra gatetun mellom hus 4 og 5, se Landskapsplan. I sokkeletasjen under hus 2 til 5 vil det være to etasjer hvor parkeringsplasser for boligene er lokalisert. «Felles sokkel og kjeller vil også inneholde arealer for tekniske rom og boder samt sykkelparkering som er plassert både i parkeringsanlegget og på uteområdet. Naboeiendommer innenfor reguleringsplanen vil få rettighet til adkomst og påkobling til teknisk infrastruktur (søppelsug, varmesentral, vann og avløp, etc.).

Parkeringsanlegget planlegges organisert som en eller flere anleggseiendom(mer). Kjøperen vil ved en slik organisering bli medlem i et garasjesameie gjennom sin eierandel. Garasjesameie vil ha eget budsjett og vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av parkeringsanlegget. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett eller bli organisert som separat næringsseksjon.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell andel i parkeringskjeller belastes kjøper. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringsplass anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser, samt retten til utforming, plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggekvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Kommunale parkeringsplasser  
I underetasjen etableres det 40 kommunale

parkeringsplasser, gjesteplasser for boligene og plasser til næring. Underetasjen vil være allment tilgjengelig og deler adkomsten med det private anlegget, men holdes ellers mest mulig adskilt fra anlegget til beboere.

#### Boder

Det leveres én sportsbod i kjeller på minimum 5 kvm for leiligheter > 50 kvm og minimum 2,5kvm for leiligheter inntil 50 kvm. Sportsbod leveres med gittervegger mot evt. sideboder, og tett felt med netting fra 2,2 meter og opp til himling, mot korridor. For enkelte leiligheter leveres det bod i leiligheten, dette fremkommer på salgstegning for de aktuelle leilighetene.

Kjøper vil enten få boder som ideell andel i et realsameie eller som tinglyst eksklusiv bruksrett på parkeringseiendommen.

#### Fremdriftplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden januar – februar 2025, dog senest den 28.02.2025 som er å regne som en siste bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse for Kjøper (jfr. Bustadoppføringslova).

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomteareal

780 m<sup>2</sup>

#### Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Nåværende tomtebetegnelse på hele området Rolvstrud arena er gnr 102 bnr 3 og 399 i Lørenskog kommune. Hus 2 er fradelt på gnr 102 bnr 478. Tomtens areal er 780 m<sup>2</sup>. Leilighetene i hus 2 får

adresse Idrettsgata 22, 24 eller 26.

Landskapsplanen er en illustrasjon av hvordan utomhusområdene er planlagt opparbeidet, med forbehold om tilpasning og endringer av planen i detaljprosjekteringen.

Felles uteomhusarealer blir allment tilgjengelig så langt dette fremkommer av Landskapsplanen. Utenomhus ferdigstilles med hensiktsmessige etapper etter hvert som de respektive husene og byggetrinnene ferdigstilles. Vannveier, grøfter og renner i terrenget er en del av overvannshåndteringen for området og fyllingsgraden vil variere med nedbør.

Støyskjerm: I tilknytning til prosjektet (ved hus 1) etableres det en støyskjerm langs Nordliveien og Garchinggata. Det skal tinglyses en heftelse på prosjektets eiendom om at sameiet/borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av støyskjermen på begge sider av skjermen.

## Leveranse

#### Kjøkken

Kjøkken leveres fra HTH i henhold til romskjema. 1 og 2-roms leiligheter – leilighetstype 1 leveres med HTH Next. 3 og 4 -roms - leilighetstype 2 leveres med HTH Mood.

Det kan forekomme endringer i plassering av teknisk utstyr i kjøkken og endelig løsning vil kunne avvike fra det som vises på salgstegningen. Detaljert kjøkkentegning følger som vedlegg.

Det medfølger ikke hvitevarer som standard i leiligheten.

#### Bad

Bad leveres flislagt på vegger og gulv i henhold til romskjema. Gulvflisene i dusjonen vil være senket ca. en flistykkelse i forhold til resten av badet og dusjdører utføres med slepelist, slik at vann hindres å flyte ut på gulvet utenfor dusjhjørnet ved dusjing.

Baderomsinnredning og utstyr leveres i henhold til romskjema og tegning. Servantskap med speil fra HTH. I noen leiligheter er det satt av plass til badekar. Badekar leveres ikke.

Det leveres innfelte LED spotter i tak med dimmer. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel etableres som angitt i salgstegning. Endring av plassering av utstyr på bad kan forekomme.

#### Toalettrom

Toalettrom leveres med flislagt gulv, malte vegger, innredning og utstyr i henhold til romskjema. Det leveres innfelte spotter i tak. Toalettrom defineres ikke som våtrom og har dermed ikke sluk i gulv.

#### Garderobe-fasiliteter

Salgstegning indikerer hvor garderobeskap kan plasseres og det er avsatt plass for 1m garderobeskap per inntegnet sengeplass. Garderobeskap og/eller skyvedørsgarderobe leveres ikke.

#### Standard innvendig behandling/overflater

Se vedlagte romskjemaer som nærmere beskriver overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

#### Himling / nedforet himling / innkassing

Deler av leiligheten vil ha nedforing og innkassinger for nødvendige konstruksjoner, tekniske føringer som elektro, sanitær og ventilasjon. Områder med nedforet himling og lavere takhøyde vil i det vesentligste være markert på kontraktstegning.

Normal netto etasjehøyde vil være ca 2,6m, mens under nedforede himlinger eller innkassinger kan netto etasjehøyde være ca 2,2m – 2,3m. Baderom vil ha innvendig romhøyde minimum 2,2m. Nedsenket himling i bad leveres med hvite LED spotter. Tilluft for ventilasjon samt sprinklerhoder kan bli innkasset langs vegg i himling. Det vil være synlige v-fuger i himling.

#### Gulv

Gulv leveres i henhold til romskjema. I rom med parkett må det påregnes synlige kvister og/eller sparklede kvisthull.

#### Listverk og foringer

Dør- og vindusgerikter og foringer leveres fabrikkmalte i hvitt (NCS S 0500 N) med sparklede og overmalte spikerhull.

Gulvlisters levers i samme farge som parkett med synlig innfestning.

Det leveres ikke taklister.

#### Fargevalg:

1 og 2-roms leiligheter – Leilighetstype 1:

Alle vegger i fargen Jotun 12182 Gentle Whisper - 1903-Y32R

3 og 4 -roms // Leilighetstype 2:

Veggfarger Alt. 1: Jotun Misty Shadow – Entré, gang, bod, stue/kjøkken i samme farge. 3104 – Y38R

Jotun Hvit Lin (Byttes med 0500) – Soverom. Jotun Hvit Lin – 1902 – Y42R

#### Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig. Fasadene utformes med en kombinasjon av teglstein, panel og beslag i henhold til arkitektens endelige anvisninger. Balkongrekkverk utføres i glass og stål.

Innvendige vegger utføres i stål/gips eller betong. Det vil normalt oppstå små riss ved materialoverganger mellom tak/vegg eller vegg/vegg pga. akklimatisering av materialer. Sprekker over 1 mm i overgang mellom tak/vegg og vegg/vegg utbedres på 1-årsbefaring. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvete detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på disse. Tekniske sjakter skal ikke medføre endring av romfordeling, eller redusere bruksverdien av betydning for rom eller balkonger.

Videre kan vindus- og terrasse/balkongutforming og plassering for den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. arkitektoniske utformingen av bygningene og deres omgivelser. Selve rominndelingen, antall rom og antall vinduer skal ikke endres. Toleransekrav for utførelse er iht. gjeldende NS3420. Detaljert informasjon vedrørende toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved forespørsel.

#### Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv av trykkimpregnert trebord. Det etableres skille mellom sammenhengende balkonger/terrasser i hensiktsmessig høyde. Leiligheter med markterrasse leveres uten rekkverk. Leiligheter med balkong leveres med rekkverk i glass og metall. Leiligheter med takterrasse leveres med glassrekkverk på parapet/gesims. Alle balkonger/terrasser vil ha utelampe og strømuttak. Balkonger og terrasser er utendørskonstruksjoner og det må påregnes vann på overflatene ved regnvær.

#### Heiser

Heisfronter leveres i rustfritt stål i alle etasjer. Heiskupe leveres med overflater i rustfritt stål, med speil og håndløper på en side. Himling med downlights og gulvbelegg av vinyl. Heisstolene tilfredsstiller størrelsesmessig kravet til båretransport. Heiser går fra parkeringsanlegget til alle etasjer.

#### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon i hver leilighet med desentralisert ventilasjonsaggregat plassert i leiligheten. Aggregat plasseres over himling i entre/ bod/gang.

#### Sanitær

Det vil bli et eget vannfordelerskap for rør-i-rør system og vannbåren varme plassert innfelt i vegg med luke for inspeksjon og avlesning av målere. Plassering vil gjøres så lite sjenerende som mulig, men må samtidig være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

#### Brannsikring

Det leveres røykvarslingsanlegg og slukkeløsning i form av brannslange eller brannslukningsapparat. Alle boligetasjer blir sprinklet, det medfører et eller flere sprinkelpunkter per rom plassert i himling eller innkassinger.

#### Dører og vinduer

Dørene leveres i henhold til romskjema. Innvendige dører leveres med hvite dørblad samt hvite fabrikkmalte karmen, foringer og gerikter, alle med fargekode NCS S 0500 N. Dørterskler leveres flat i hvitpigmentert eik. Utvendige vinduer og dører leveres med hvite overflater innvendig (NCS S 0500 N) og aluminiumsbeslag utvendig vil få en farge etter arkitektens anvisning. Alle dører i tilknytning til fellesareal leveres med farge bestemt av arkitekten. Inngangsdører leveres med FG-godkjente beslag og låser, samt kikkhull. Vinduer leveres med energiglass og kan vaskes fra innsiden eller fra egen balkong/terrasse. Vinduer og dører i fasader leveres med FG-godkjente beslag og låsmekanismer, samt låsbare vridere, dersom vinduene og dørene er allment tilgjengelige og at avstanden mellom underkant dør/vindu og terreng er mindre enn 3,0 meter.

#### KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det legges fiber for TV-signaler og internett frem til eget svakstrømskap i hver leilighet. Dette skapet plasseres et hensiktsmessig sted i leiligheten hvor det er tilgjengelig. Utbygger inngår avtale med en leverandør for TV og data. Det leveres i hht avtale m/GlobalConnect: Boligselskapets produktpakke inneholder følgende teknisk utstyr: 1 stk. hjemmesentral (satt typisk

fordelerskap i gang)

3 stk. WIFI 6 Aksesspunkt. (Forbedret Wifi som plasseres av beboer i stue)

Annet produktstyr blir et forhold mellom den enkelte beboer og HomeNet AS eller den aktuelle innholdsleverandør.

Kollektivt bredbånd m/Internet Unlimited 1000 yter per dags dato 1000/1000 Mbit/s

Ett punkt for data leveres i stuen.

Fast telefonlinje eller analog linje for fax leveres ikke.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav - NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken, alle kontaktpunkter er jordet.

Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg i leilighetene, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller dersom det åpne anlegget ikke vil være i naturlig synsfelt. Det benyttes kun automatsikringer. Antall

elektriske punkt i leiligheten er i henhold til NEK 400.

Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning. I de rom det ikke installeres LED-spotter, skal det være lampepunkter ved tak øverst på vegg i alle rom, installert med taklampeuttak for enkel tilkobling til belysningsutstyr og enkle lamper/belysning.

Oppvarming

Det leveres vannbåren varme i gulv i entre, 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.

Det leveres ikke pipe eller gasspeis.

## Økonomi/Sameiet

Info kommunale avgifter

Disse er ikke fastsatt da boligene ikke er ferdig bygd. Lørenskog kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene/evt. faktureres direkte hver enkelt eier.

Informasjon formuesverdi

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Skatteverdien for primærboliger vil i 2022 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For

sekundærboliger vil skatteverdien i 2022 utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for nærmere informasjon.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Organisasjonsform

Utbyggingen av Rolvsrud arena vil ved ferdigstilling bli organisert som flere eierseksjonssameie(r) og borettslag. Seksjonsnummer, eierbrøk, andeler og antall sameier/borettslag bestemmes i forbindelse med seksjonering/fradeling. Endelig organisering er under utarbeidelse.

Hus 2 organiseres som sameie med eiereksjoner.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnnet forestående reguleringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. Det er utarbeidet et utkast til budsjett for første driftsår fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Forretningsførsel, drift og vedlikehold:

OBOS Eiendomsforvaltning har utarbeidet budsjett for felleskostnader fordelt per bolig per måned. Se eget budsjett og prisliste for mer informasjon. I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, osv.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av

sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning)
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, avfallsug og drift av fellesarealer.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Det påløper felleskostnader ca. kr 60,- per kvm BRA per måned. Utkast til driftsbudsjett for første driftsår utarbeides av forretningsfører basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet utarbeides av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. vaktmester/renhold, kabel-TV/internett, a konto fjernvarme, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet. Kostnader til drift av realsameienes fellesareal og parkeringskjeller belastes i tillegg via sameiets felleskostnader.

Ved kjøp av parkeringsplass gjøres det oppmerksom på at det vil tilkomme månedlige felleskostnader per parkeringsplass. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner/andeler, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Stipulering av budsjett samt stifting av sameie anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet,

inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med OBOS Eiendomsforvaltning.

**Renovasjon**  
Renovasjon skjer i hovedsak via søppelsuganlegget og søppel legges i nedkast som er plassert på flere steder langs gatetunet. Søppel blir regelmessig vakuumsugd til et sentralt mottak. Det etableres et eget returpunkt i området for levering av papp, glass og metall.

## Offentlige forhold

**Tinglyste heftelser**  
For oversikt over heftelser/servitutter som pr.d.d. er tinglyst, henvises det til vedlagt kopi av grunnbokutskrift av eiendom gnr. 102 gnr. 478 i Lørenskog.

Det er lovbestemt panterett til sameiet (legalpant). Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Selger og utbygger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger og utbygger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger og utbygger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Servitutter som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot brukstillatelse.

**Adgang til utleie**  
Boligene kan fritt leies ut iht. reglene i eierseksjonsloven.

**Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

**Reguleringsplan og rammetillatelse**  
Reguleringsplan 2019001 for Rolvsrud idrettspark av 19.06.2019. Det foreligger godkjent rammetillatelse for hus 2.

## Kjøpebetingelser

**Lovanvendelse**  
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen

reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

**Salgsbetingelser og kjøpstilbud**  
Rolvsrud Living AS, org. nr. 928 722 309. Selger har avtale med hjemmelshaver om direkte hjemmelsovergang til kjøper. Entreprenør er AFGruppen.

**Betalingsbetingelser**  
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47. Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig

mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

#### Forbehold fra utbygger

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte Seksjoner og parkeringsplasser/boder samt retten til å leie ut usolgte seksjoner. Selger tar forbehold om at 2 eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement. Det forutsettes at hjemmelsovergang tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap / navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr. Eventuell endring krever selgers samtykke. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

#### Overtakelse

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av

hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameie for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstilling av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/ seksjoner/andeler i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

#### Tilvalg og endringer

Tilvalgsprosessen er avsluttet.

#### Salg av kontraktsposisjoner

##### TRANSPORT AV KONTRAKT / OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr på kr 20 000,- inkl. mva. og et transportgebyr til selger på kr 40 000,- inkl. mva, totalt 60 000,-.

#### Avbestilling

##### KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

#### Viktig informasjon

##### Rolvslrud Idrettspark

I sammenheng med boligutbyggingen til Rolvslrud Arena skal Rolvslrud Idrettspark sitt anlegg fornyes.

Det etableres et nytt tribuneanlegg kombinert med klubbhus, flere nye idrettsbaner, et nytt parkdrag og hovedbanen oppgraderes.

#### Belysning (flomlys hovedbane):

Det etableres et nytt flomlysanlegg i forbindelse med oppgraderingen av hovedbanen, i henhold til Norges Fotballforbund sine krav til infrastruktur. Idrettsanlegget vil være i bruk fra morgen 0800 til kveld 2230 hver dag, men typisk med pause midt på dagen (hverdager).

Flomlysanlegget vil være i bruk ved behov, typisk høst, med en lysstyrke inntil 200 lux på bane. Hvis lyskasterne forskyver seg slik at de ikke lyser direkte på banen, har Idrettsforeningen plikt til å rett dette innen rimelig tid.

Når det ikke er organisert aktivitet på banen, skal lyset være slukket. Anleggets fulle kapasitet/styrke (350 lux), vil bare være aktuelt for kamper spilt av laget Lørenskog Menn Senior 1 i Norsk Tipping-ligaen avd. 1, dvs. ca. 2-3 ganger i måneden gjennom sesongen. Hvis Norges Fotballforbund skulle komme med økt krav til lysstyrke, har kommunen/idrettsforeningen rett til å oppfylle slike krav.

#### Ballfangernett:

Mellom hovedbanen og boligprosjektet etableres det et ballfangernett med høyde på 7 meter over kunstgresset.

Lydnivå i forbindelse med idrettsforeningens arrangementer:

Lydnivået skal ikke overstige hva som må forventes ved normal aktivitet på idrettsanlegget, unntatt ved toppfotballarrangement eller cup-arrangement hvor lydnivået kan bli høyere.



Filming/TV-overføring fra anlegget:

Ved enkelte arrangementer vil det være TV-kameraer som er rettet mot og filmer sameiets bygning.

Tilgjengelighet idrettsanlegg:

Rolvsrud Idrettspark sitt idrettsanlegg vil være tilgjengelig for offentligheten utenfor organiserte treninger/kamper.

Hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og

selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Kjøpekontrakt

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. kjøpstilbud og kjøpekontraktsformular. Kjøpekontrakt signeres i utgangspunktet digitalt i rimelig tid etter aksept av kjøpstilbud. Fysisk kontraktsmøte kan avholdes etter nærmere avtale.

Vedlegg til kjøpekontrakt

1. Leveransebeskrivelse
2. Salgstegninger
3. Etasjeplantegninger
4. Utomhusplan
5. Salgsoppgave/prospekt
6. Reguleringsforhold (kart og bestemmelser)
7. Utkast til vedtekter (ettersendes)
8. Grunnbokskrift
9. Standard kjøpekontrakt
10. Budskjema



# Nabolagsprofil

Rolvstrudveien 4 - Nabolaget Rolvstrud Skog - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	6 min	0.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	4 min	2.9 km
Ellingsrudåsen Linje 2	7 min	4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	17.7 km
Oslo Gardermoen	29 min	

## Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	15 min	1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	19 min	1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	18 min	1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	23 min	1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	18 min	1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min	3.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

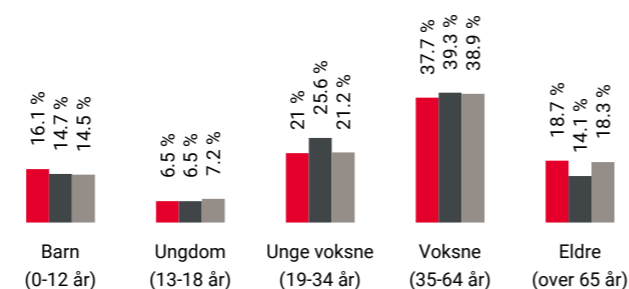
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvstrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rolvstrud barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min	0.4 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	6 min	0.5 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Meny Rasta	7 min	
PostNord		0.5 km
Rema 1000 Skårer	10 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



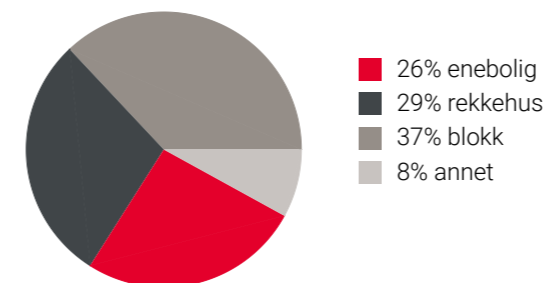
## Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

Rolvstrud stadion Fotball, friidrett	6 min	0.5 km
Skårersletta balløkke Ballspill	11 min	0.9 km
Fresh Fitness Skårer	13 min	
SATS Metro	16 min	

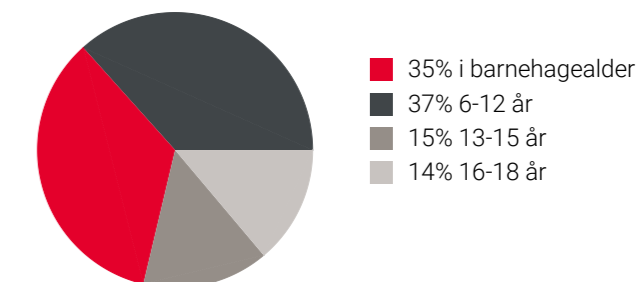
## Boligmasse



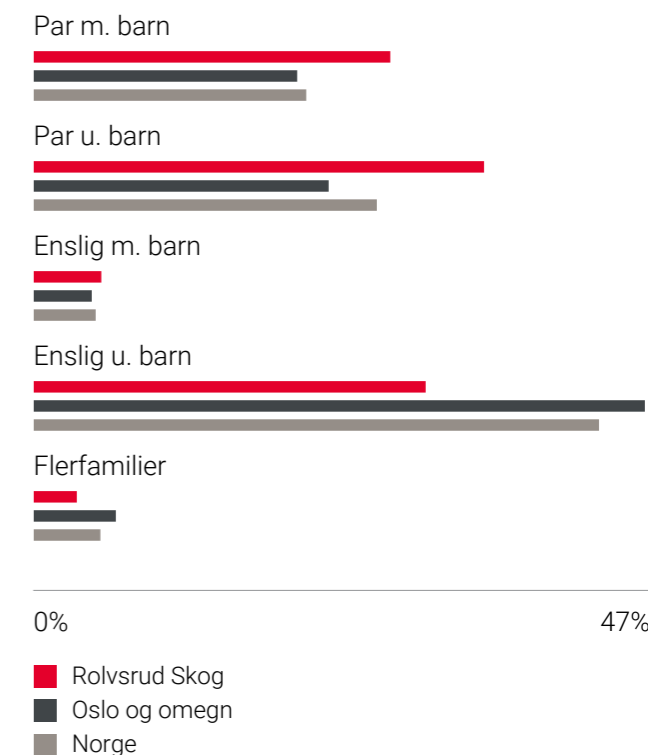
## Varer/Tjenester

Metro Senter	14 min
Vitusapotek Rasta	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

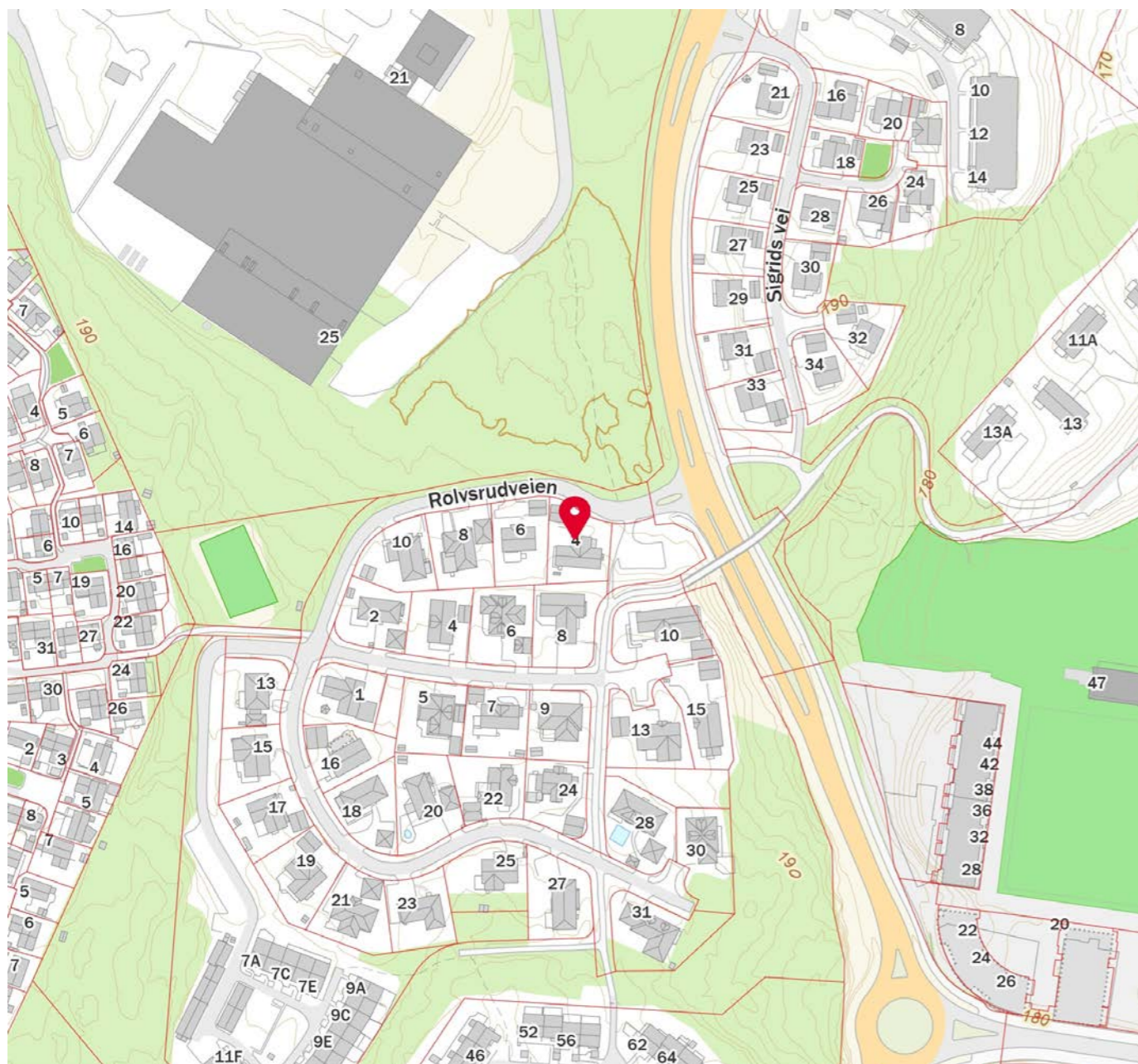
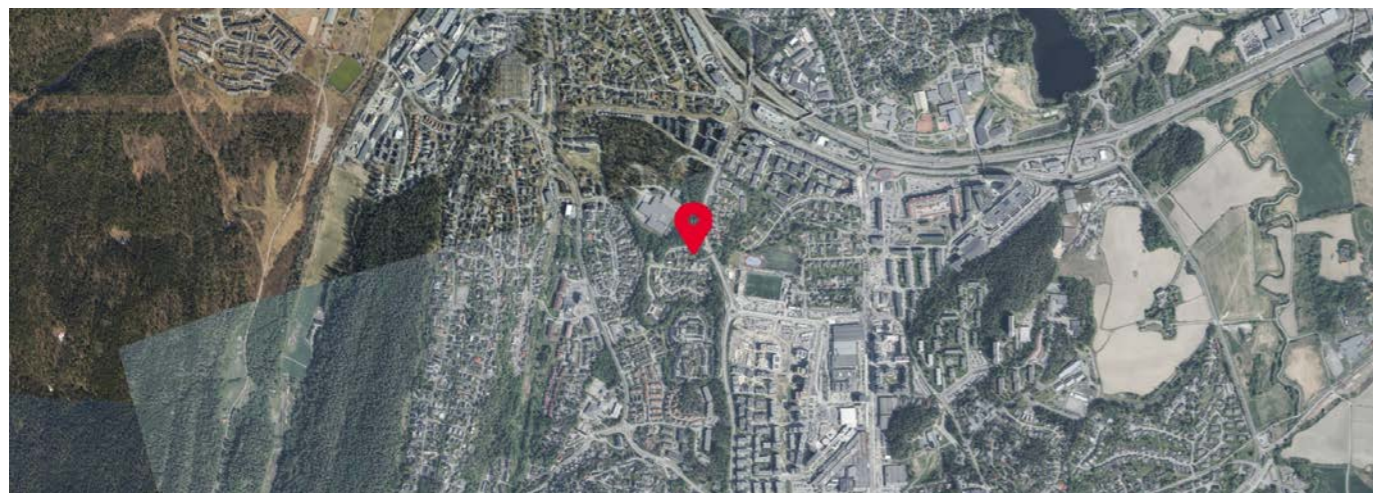


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Rolvstrud Skog	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



— Skjermvegg glass

● Åpningsbart vindu

▨ Himling

VF Vannfordelingsskap

1m 2m 3m 4m 5m

NS 3940:2023

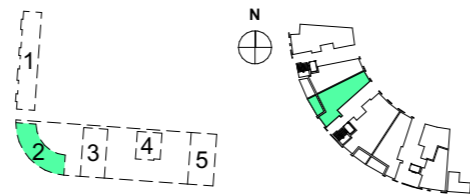
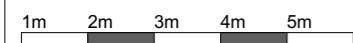
BRA				<b>HRTB</b> HRTB A/S Arkitekter MNAL Pilestredet 28 0166 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA	<b>Rolvstrud arena</b>	
47,6 m <sup>2</sup>					<b>HUS 2 Leilighet 2-301</b>	
BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	Tegnet av: ah	Kontrollert: ib	Prosjektfase: Salgstegning
43,7 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>		17,2 m <sup>2</sup>	Dato: 12.09.2024	Målestokk: 1:100 /A4	Tegning nr.: 2-301
				Antall rom: 2	Etasje: 3.etasje	
				Rev:		



● Åpningsbart vindu

▨ Himling

VF Vannfordelingsskap



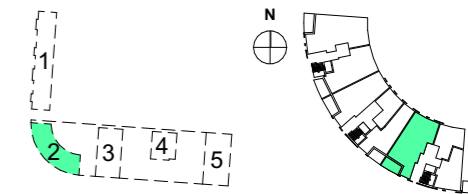
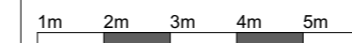
NS 3940:2023				<b>HRTB</b> HRTB A/S Arkitekter MNAL Pilestredet 28 0166 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA		<b>Rolvstrud arena</b> <b>HUS 2 Leilighet 2-305</b> Antall rom: 3 Etasje: 3.etasje				
BRA										
64,0 m <sup>2</sup>										
BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
59,0 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>		8,3 m <sup>2</sup>	ah	ib	Salgstegning	12.09.2024	1:100 /A4	2-305	



● Åpningsbart vindu

▨ Himling

VF Vannfordelingsskap



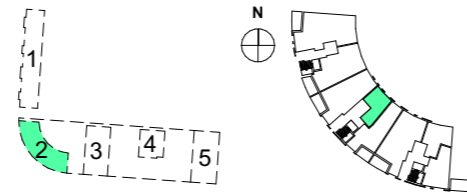
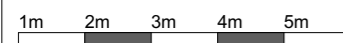
NS 3940:2023				<b>HRTB</b> HRTB A/S Arkitekter MNAL Pilestredet 28 0166 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA		<b>Rolvstrud arena</b> <b>HUS 2 Leilighet 2-403</b> Antall rom: 4 Etasje: 4.etasje				
BRA										
87,6 m <sup>2</sup>										
BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
82,6 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>		9,6 m <sup>2</sup>	ah	ib	Salgstegning	12.09.2024	1:100 /A4	2-403	



● Åpningsbart vindu

▨ Himling

VF Vannfordelingskap



NS 3940:2023				HRTB A/S Arkitekter MNAL Pilestredet 28 0166 Oslo Telefon: +47 22993230 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA	<b>Rolvstrud arena</b> <b>HUS 2 Leilighet 2-405</b> Antall rom: 1 Etasje: 4. etasje						
BRA		33,6 m <sup>2</sup>			Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA		ah	ib	Salgstegning	12.09.2024	1:100 /A4	2-405	
31,1 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>										



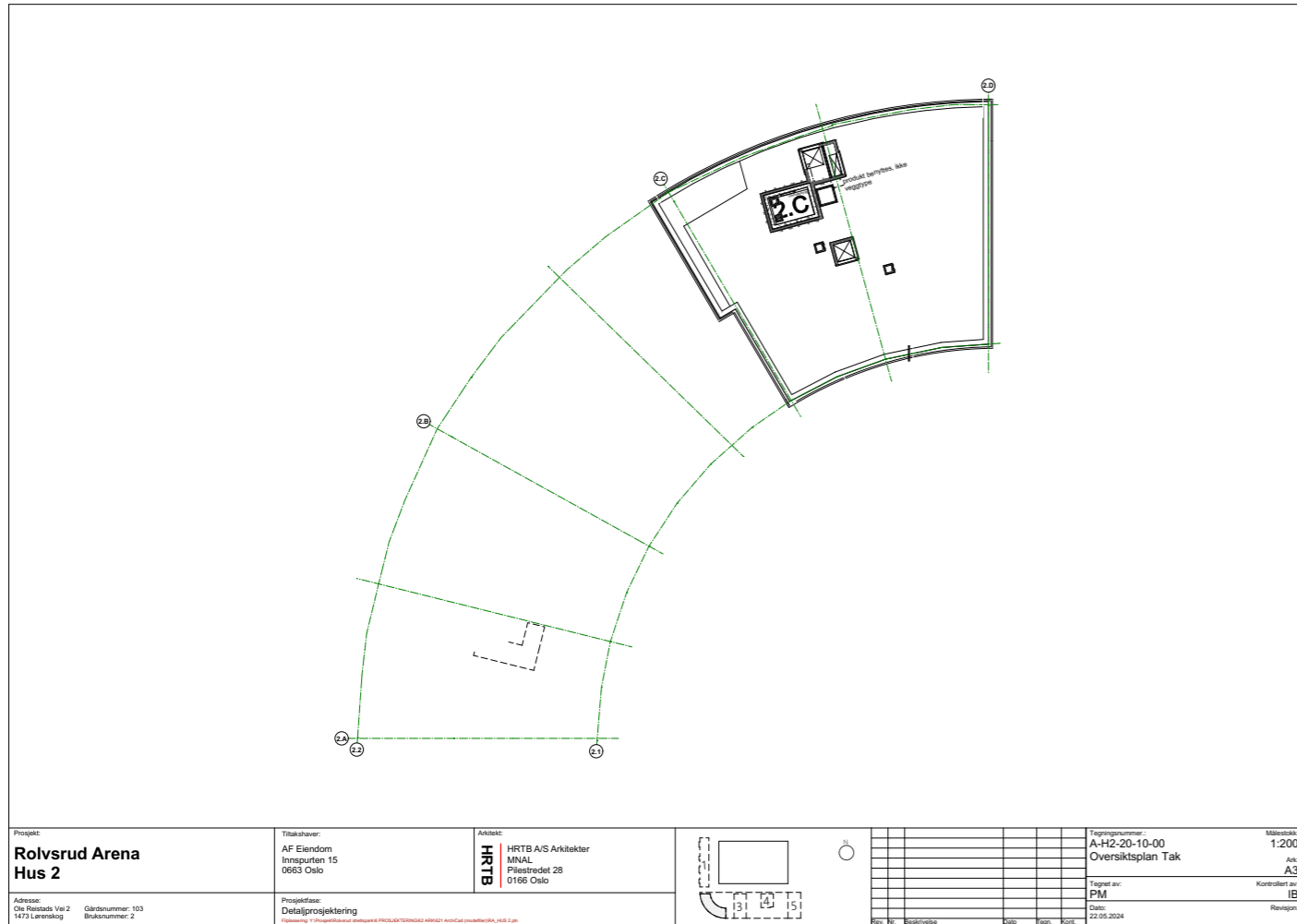
Prosjekt: <b>Rolvstrud Arena</b> <b>Hus 2</b>	Titellinje: AF Eiendom Inngang 15 0663 Oslo	Arkitekt: HRTB A/S Arkitekter MNAL Pilestredet 28 0166 Oslo	Tegningsnummer: A-H2-20-03-00 Oversiktsplan Plan 3	Målestokk: 1:200 Ark: A3
Adresse: Ole Ryeveide 10/2 0453 Lunner	Prosjektfase: Detaljprosjektering		Tegnet av: <b>PM</b>	Kontrollert av: <b>IB</b>
			Dato: 22.05.2024	Rev: <b>01 - UA</b>

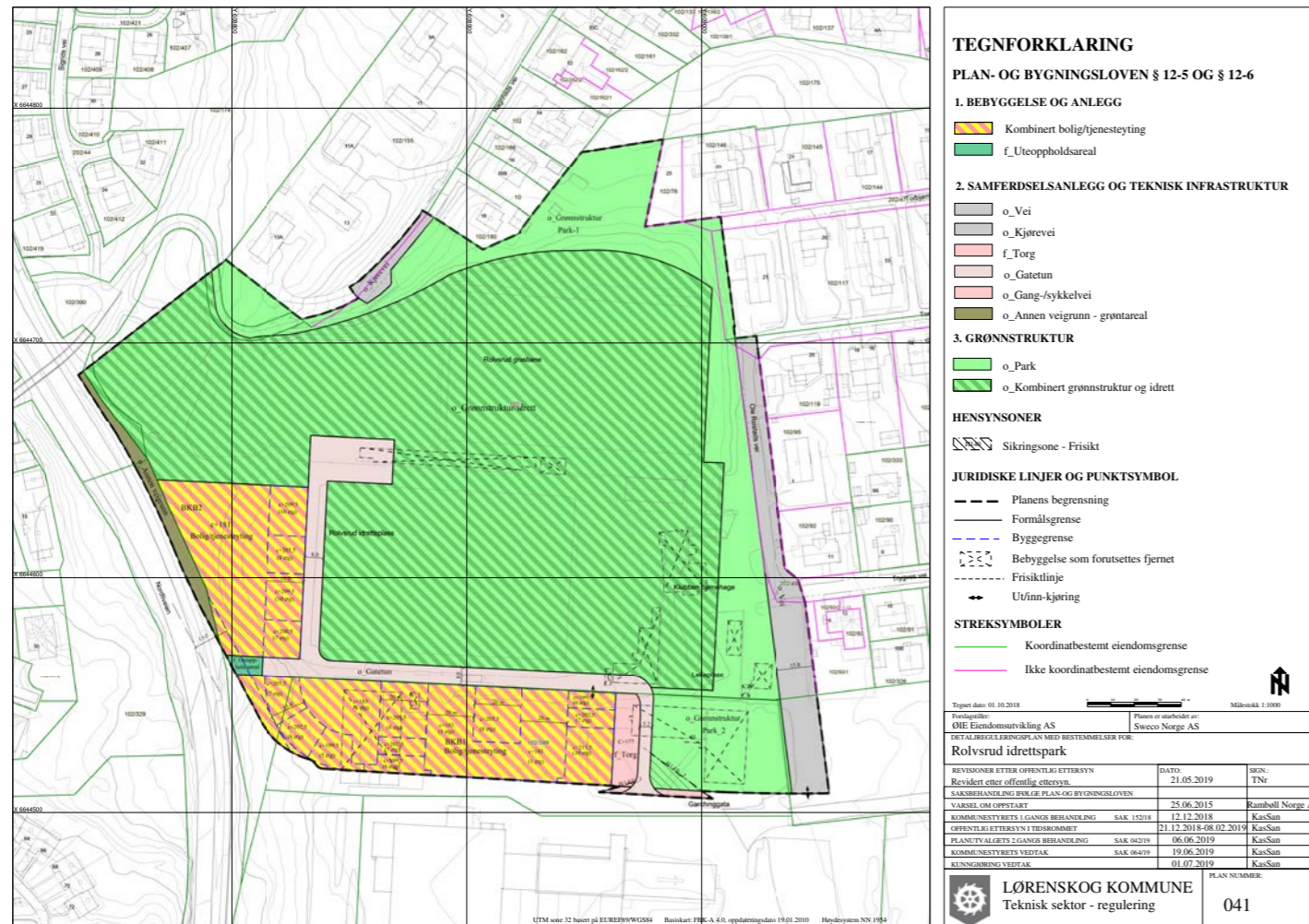












**041**  
**ROLVSRUD IDRETTSPARK**  
**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT**

**§ 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
Kjørevei	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 utnyttning**

Bebyggelse og anlegg

Felt f\_BKB1: Maks BRA = 20 000 m<sup>2</sup>

Felt f\_BKB2: Maks BRA = 8 900 m<sup>2</sup>

BRA for balkonger tillates i tillegg.

Kjeller og del av sokkel som brukes til garasje regnes ikke med i bruksarealet.

**§ 5 Plassering og høyder**

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 sandvolleyballbane, 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 Järvenpåiparken.

### § 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 tilstrebtes et levende og mennesketilpasset 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.

I eilichetsstørrelsene skal fordeles slik: maksimum 20 % mellom 30 og 45 m<sup>2</sup> og minimum 20

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

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

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

### § 9 Adkomst

Gatetun skal dimensjoneres for lastebil/brannbil.

Adkomst til garasjekjeller er vist med pil.

Adkomst til boligene i BKB2 skal skje gjennom garasjekjeller til BKB1. Det tillates midlertidig bruk av adkomst langs banen til f\_BKB2 under anleggsperioden av f\_BKB1. Varelevering tillates fra regulert gatetun. Varelevering skal kunne skje uten hinder for øvrig trafikk.

### § 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gatetun skal ha en utforming og materialer som bidrar til å senke hastigheten på kjøretøy. Myke trafikanter skal ha forrang.

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

Gatetun skal beplantes med trær.

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

### § 11 Renovasjon

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

### § 12 Parkering

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

	P-plass inkludert gjesteparkering	Sykkel minimumsparkering
Per høenhet (holin)	Min 0,8 – maks 1,5	2

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, innklassing av balkong absorberer

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 drenevann 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.

I eke- og fellesarealene tilhørende hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før det gis

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 102, Bruksnummer 478 i 3222 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	16.09.2024 kl. 09.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	16.09.2024 kl. 09.36

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Idrettsgata 22**  
 Gatnr: **13034**  
 Kommune: **LØRENSKOG**  
 Postkrets: **1473 LØRENSKOG**

Gateadresse: **Idrettsgata 24**  
 Gatnr: **13034**  
 Kommune: **LØRENSKOG**  
 Postkrets: **1473 LØRENSKOG**

Gateadresse: **Idrettsgata 26**  
 Gatnr: **13034**  
 Kommune: **LØRENSKOG**  
 Postkrets: **1473 LØRENSKOG**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/346120-1/200 23.04.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 36 000 000  
 Omsetningstype: Fritt salg  
**ROLVSRUD IDRETTSPARK AS**  
 ORG.NR: 991 042 032  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### 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.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2022/161028-1/200 10.02.2022 **PANTEDOKUMENT**  
 08:15  
 Beløp: NOK 1 250 000 000

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.09.2024 09:38 - Sist oppdatert 16.09.2024 09:36  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 4

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.

Panthaver: HANDELSBANKEN  
 ORG.NR: 971 171 324  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399  
 ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1031015-1/200 15.09.2022 **PANTEDOKUMENT**  
 21:00

Beløp: NOK 912 500 000  
 Panthaver: NERO EIENDOMSMEGLING AS  
 ORG.NR: 985 403 368  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

2022/1031015-2/200 15.09.2022 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
 21:00

Rettighetshaver: NERO EIENDOMSMEGLING AS  
 ORG.NR: 985 403 368  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

2023/721196-1/200 05.07.2023 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
 21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS  
 ORG.NR: 980 489 698  
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

2023/1064712-1/200 29.09.2023 **BRUKSRETT**  
 21:00

Gjensidige rettigheter  
 Bestemmelse om vedlikehold  
 Gjelder også senere fradelte parseller  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

2023/1064715-1/200 29.09.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 21:00

Bestemmelse om støyskjerming  
 Bestemmelse om støttemur  
 Gjelder også senere fradelte parseller  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: AKERSHUS FYLKESKOMMUNE  
 ORG.NR: 930 580 783  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142  
 Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

2024/1949125-1/200 13.09.2024 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
 21:00

Gjensidig rett til adkomst  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-2/200 13.09.2024 **BRUKSRETT**

21:00  
 Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsarealer  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-4/200 13.09.2024 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 466  
 Bestemmelse om fellesareal  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-14/200 13.09.2024 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**  
 21:00

Gjensidig rett vedrørende vann og avløp  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-15/200 13.09.2024 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 21:00

Gjensidig rett vedrørende teknisk anlegg/føringer  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-16/200 13.09.2024 **BRUKSRETT**  
 21:00

Gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

## GRUNNDATA

2024/1948009-1/200 13.09.2024 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 399

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2024/1949125-6/200 13.09.2024 **BRUKSRETT**  
 21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 470  
 Bruksrett til boder  
 Adkomstrett til boder  
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
 ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-10/200 13.09.2024 **BESTEMMELSE OM PARKERING**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 470  
Adkomsrett til parkeringsplasser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG  
KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-11/200 13.09.2024 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 470  
Bestemmelse om sykkelparkering  
Adkomstrett til sykkelparkering  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG  
KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142

2024/1949125-13/200 13.09.2024 **BRUKSRETT**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 477  
Bestemmelse om bruk av sprinkelrom  
Adkomsrett til sprinkelrom  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG  
KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

**aktiv.**  
Nybygg