NORDVIK

Skytterdalen 4F

1 soverom | 39.8 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Skytterdalen 4F, s17 / 1-403

Innhold

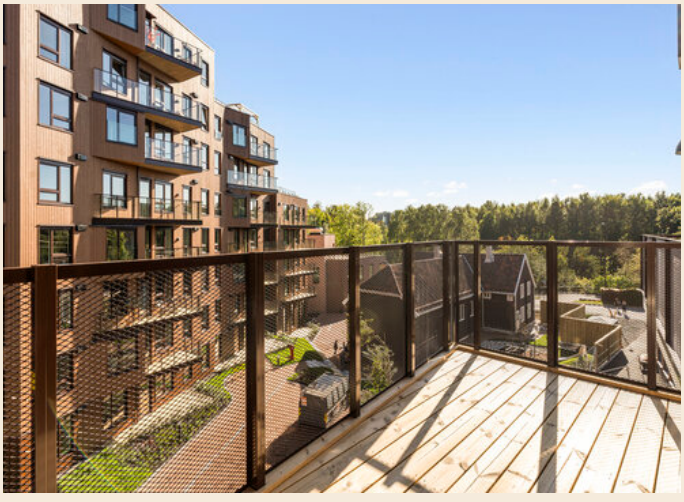
4	Nøkkelinformasjon
6	Planløsning
7	Bilder
23	Vedlegg
27	Nabolagsprofil
31	Om boligen
50	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms toppleil. m/ca. 7,2 kvm sydøstvendt balkong, heis og felles takterrasse - Fin beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 076,-**
BRA-i	**39.8 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Helt ny og lys 2-roms toppleilighet i byggets 4. etasje, med balkong og enkelt adkomst via heis. Balkongen vender mot gårdshage, har en langstrakt utsikt og gir boligen en fin forlengelse av oppholdsarealet. I tillegg får du tilgang til felles takterrasse i 8. etasje (hus 2) og en sentral beliggenhet med kort vei til mye. Her kan du flytte rett inn!

Kort fortalt
Toppleilighet
Ny 2-roms leilighet i 3. etasje
Stue med god takhøyde
Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet
Felles takterrasse i sameiet
Heis i bygget
Nytt kjøkken med hvitevarer fra Bosch
Nytt bad
Sykkelgarasje
Innvendig bod og kjellerbod
Kort vei til mye
Energimerke A - sjekk ut mulighet for grønt boliglån m/bedre betingelser.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 39.8 kvm
Total BRA: 39.8 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.







































Ca. ti min gange til Sandvika Stasjon.





Sandvika Storsenter ligger i området.

Benytt deg av kyststien i Bærum.



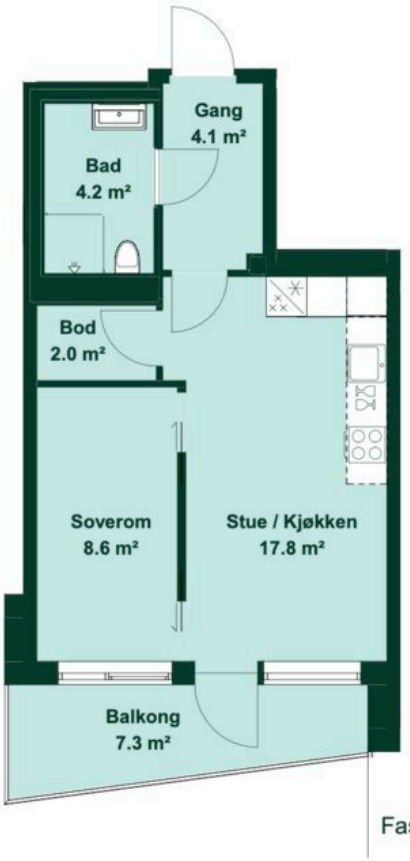
Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 39.8 kvm
Total BRA: 39.8 kvm

Kontraktstegning

Prosjekt
Løxatorget
Leilighet nr.
1-403

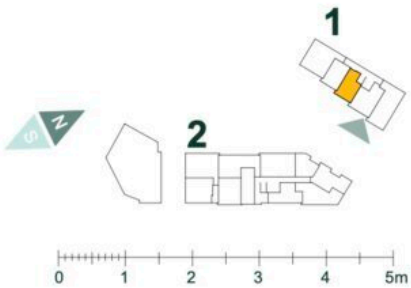
BRA:	39,8 m²
P-rom:	37,5 m²
Etasje:	4
Ant.rom:	2-roms



Fasade Sørøst



- S — Solavskjerming
- Kjøleskap m/fryseskap
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Markering av overskap kjøkken
- Sjakt
- Møblering som følger med boligen har hvit bakgrunn
- Hekk/busk-felt, tilhørende sameiet

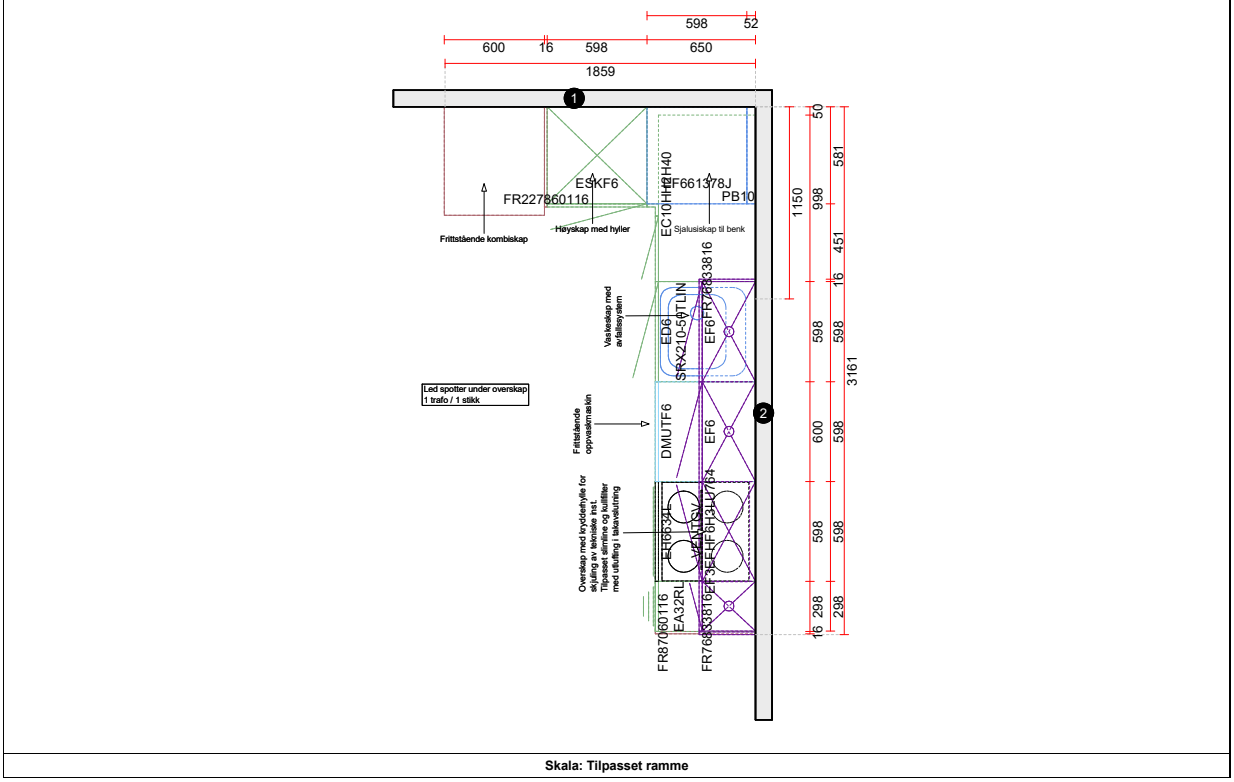


Utbygger: BONAVA		Tegningsdato: 02.11.22	Revisjon
	Signatur / Dato	Skala: 1:100	

Arealberegningen er utført iht. NS 3940:2012. BRA oppgis med én desimal i kontraktstegningen. Ved motstrid går kontraktstegning foran prosjektmagasinet. Det må påregnes at endringer kan forekomme i forbindelse med detaljprosjektering og bygging, herunder blant annet i oppgitt areal og utforming, tekniske installasjoner, materialvalg, nedforinger og slagretninger på dører. Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas også forbehold om myndighetspålagte endringer. Det vises til prosjektmagasinet for nærmere definisjoner.mv

Addo Sign identifikasjonsnummer: 8ad0d252-4cd0-4bf8-95ad-7da5dafb6b12

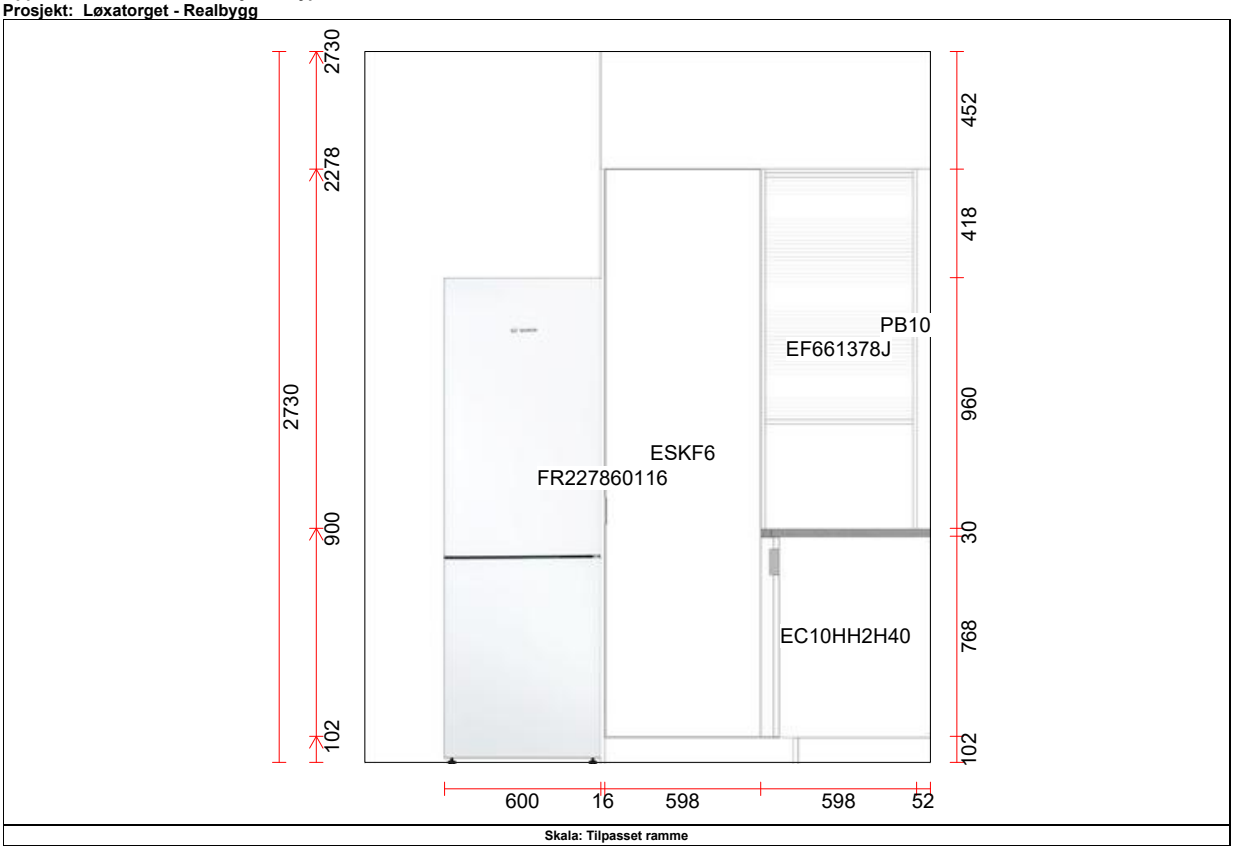
Plantegning: 67338/22/1 1-403 - Kjøkkentype Hus 1 x03 **Skrevet ut: 14.11.2025**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Jahr, Madeleine Side:1 (1)

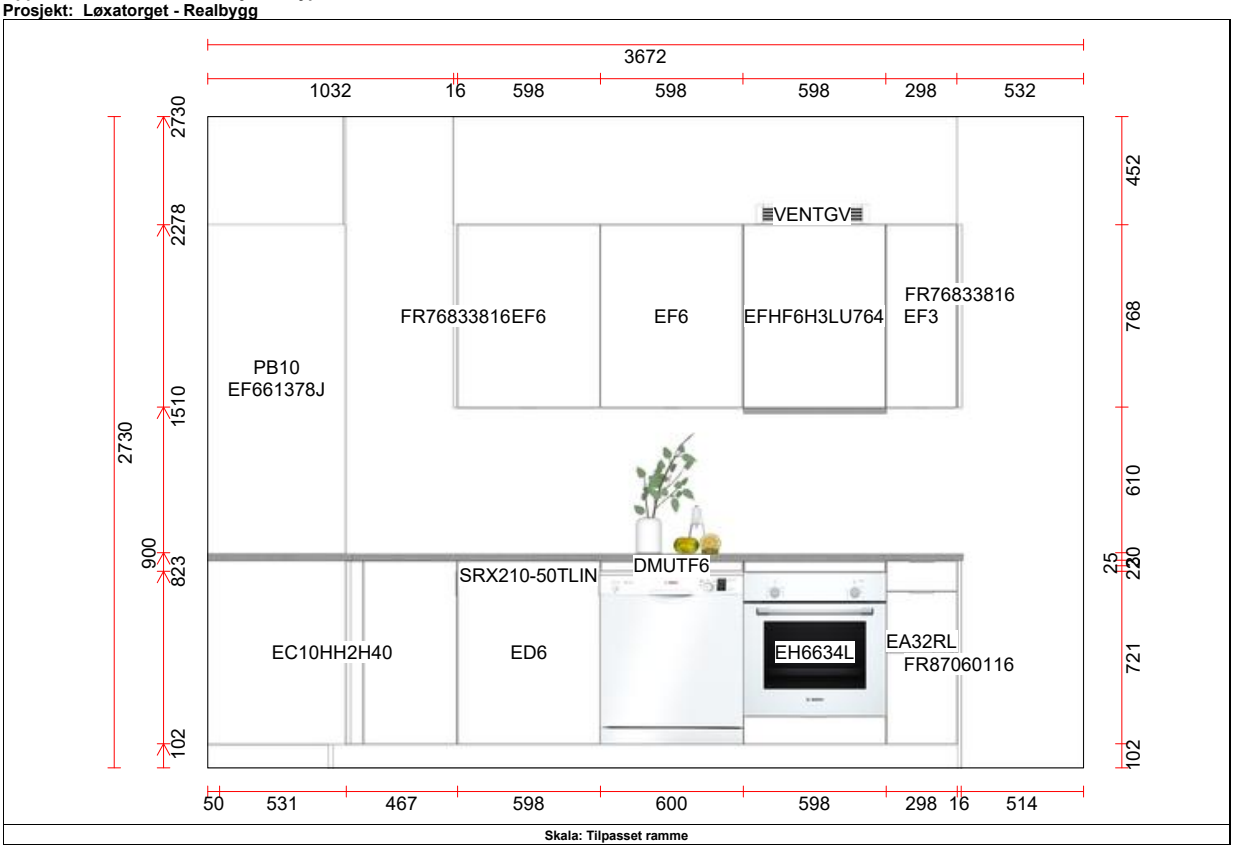
Oppriss: 67338/22/1 1-403 - Kjøkkentype Hus 1 x03 **Skrevet ut: 14.11.2025**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Jahr, Madeleine Side:1 (1)

Oppriss: 67338/22/1 1-403 - Kjøkkentype Hus 1 x03 **Skrevet ut: 14.11.2025**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Jahr, Madeleine Side:1 (1)

Perspektivtegning: 67338/22/1 1-403 - Kjøkkentype Hus 1 x03 **Skrevet ut: 14.11.2025**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Jahr, Madeleine Side:1 (1)

Drømmekjøkkenet Prosjekt
Verkseier Furulunds Vei 16E, 0668 Oslo
Tlf: 22 32 84 84 Mobil: Faks:
post@dkprosjekt.no
Organisasjonsnr.:996951014
Bankgiro: Postgiro:

Ordrebekreftelse

Kundenr.: 24 680
Realbygg
Stanseveien 35

0976 OSLO

Leveringsadresse:
Løxatorget
Leif Larsens vei 31,
1337 SANDVIKA

Tlf: 97306896 Svenna
Mobil:
Deres ref: Løxatorget

Ordre nr	:67338/22/1
Akseptert	:23.10.2025
Lovet levert	:
Tilbudsnr.	:67338/22/1
Selger	:Jahr, Madeleine
E-Mail	:madeleine.jahr@dkgruppen.no
Deres ref	:Realbygg
Tlf	:
Telefon privat	:
Mobil	:
Faks	:
E-Mail	:tfuruseth@realbygg.no
Transport	:Kjøkken: Mats Holmberg Tel: +46 383 600 05
Leveringsbet.	:
Leveringstid	:Etter nærmere avtale
Betaling	:

Vi takker for Deres bestilling og kan herved bekrefte denne.

Drømmekjøkkenet Kjøkken

Kjøkken	**: Plan**
Utførelse dør	**: Hvit**
Utførelse skrog	**: Hvit melamin**
Skuffetype	**: Atira**
Tipon skuff	**: Tipon skuff Av**
Hylle	**: Hylle På**
Spotlights	**: LEDSPOT12V under**
Sjalusiskap	**: Malt**
Utførelse jalusi	**: Malt hvit**
Utførelse skrog jalusi	**: Malt hvit**
Høyt skrog (768) tilbehør	**: Malt**
Utførelse	**: Malt hvit**
Sokkel	**: Malt**
Takavslutning	**: Malt**

Drømmekjøkkenet laminat std

Benkeplater	**: Laminat rett ABS-kant-30**
Laminat type	**: 2134**

Franke KS Norway

Vasker og tilbehør	**: Franke**

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	FR227860116	Dekkside høyskap F, 2278x601x16, gulvstående		1,000	stk
2	ESKF6	Høyskap F, 4 hyller, H=2176, B=598	H	1,000	stk
3	EC10HH2H40	Hjørneskap høyre, 2 hyller, dørbredde 394, B=998 Forskyvning = 50	V	1,000	stk
3.1	PBS764194	Foring-pakke 764x194 Bredde = 194, Dybde = 581		2,000	stk
4	ED6	Oppvaskbenkeskap, B=598	V	1,000	stk

Møbler

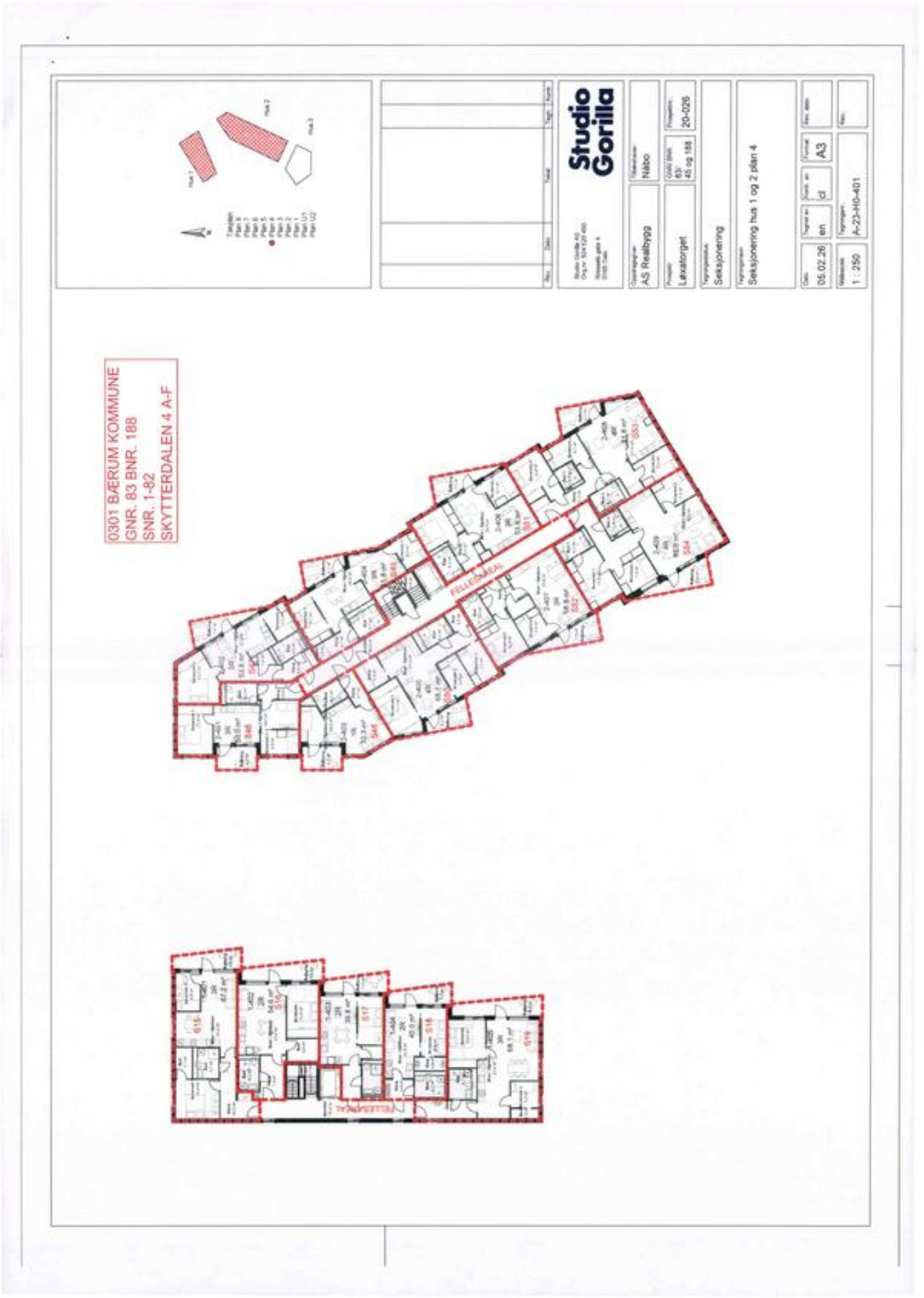
Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
4.1	AHS3P	Avfallssystem Pelly, 1 stk 14 liter med avdelere,		1,000	stk
4.2	FARG50	Forbedringsfarge, 20 ml		1,000	stk
5	DMUTF6	Utfylling til frittstående oppvaskmaskin, B=600		1,000	stk
6	EH6634L	Ovn/Platetoppskap, 1 skuffe, dybde 500, B=598		1,000	stk
7	EA32RL	Benkeskap, 3 skuffer, B=298		1,000	stk
7.1	IFA3G50	Skuffeinnsats 300, Dybde 500, grå plast, til Atira		1,000	stk
8	FR87060116	Dekkside benkeskap 870x601x16		1,000	stk
9	EF661378J	Sjalusiskap F, 3 hyller, H=1378, B=598, D=581		1,000	stk
10	PB10	Foring enkel, 2400x100 Bredde = 52, Høyde = 1378, Dybde = 581		1,000	stk
11	FR76833816	Dekkside overskap F, 768x338x16		1,000	stk
12	EF6	Overskap F, 2 hyller, H=768, B=598	V	1,000	stk
12.1	BOTSPOT	Spotlight utfrest bunnen		1,000	stk
12.2	LEDSPOT12V	Spotlight 12V, varmhvit, alu, ink. 3 m kabel		1,000	stk
12.3	LEDSPOT12VU2-6	Løsning med led i underkant skap		1,000	stk
13	EF6	Overskap F, 2 hyller, H=768, B=598	V	1,000	stk
13.1	BOTSPOT	Spotlight utfrest bunnen		1,000	stk
13.2	LEDSPOT12V	Spotlight 12V, varmhvit, alu, ink. 3 m kabel		1,000	stk
13.3	LEDSPOT12VU2-6	Løsning med led i underkant skap		1,000	stk
14	EFHF6H3LU764	Ventilatorhylle F, 3 hyller, H=768, B=598 *Plan*	H	1,000	stk
15	EF3	Overskap F, 2 hyller, H=768, B=298	H	1,000	stk
15.1	BOTSPOT	Spotlight utfrest bunnen		1,000	stk
15.2	LEDSPOT12V	Spotlight 12V, varmhvit, alu, ink. 3 m kabel		1,000	stk
15.3	LEDSPOT12VU2-6	Løsning med led i underkant skap		1,000	stk
17	FR76833816	Dekkside overskap F, 768x338x16		1,000	stk
18	VENTGV	Ventilationsgitter, hvit plast, 80x480, uttak 73x475		1,000	stk
19	DIMDRIVER12VMULTI	Driver dim 12V, 2-6 spot, bellist 599-3000 mm		1,000	stk
19.1	FK12V	Forlengningskabel 12V, 1,8 m		1,000	stk
450	HG131	Håndtak HG-131, børstet rustfritt, L=100, cc=60		7,000	stk
451	UTKLUKOK	Utkaster til dør, hvit		4,000	stk
502	BEN100	Støttebein 100 mm, ink clips, H=95-123 mm		19,000	stk
503	SO102	Sokkel 102, 102x2400x16		2,000	stk
504	TA458	Taktilslutning til overskap, 458x2400x16		3,000	stk

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
500	LBBS610	Benkeplate dybde 610 laminat rett kant Lengde = 650, Dybde = 610		0,650	m
500.1	LBSKARV90	Hjørnesamling inkl koblingsbeslag Bredde = 610		1,000	stk
501	LBBS610	Benkeplate dybde 610 laminat rett kant Lengde = 2558, Dybde = 610		2,558	m

Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
16	SRX210-50TLIN	127.0691.159 - Franke Smart SRX210-50 TL rustfri for nedfelling		1,000	stk


Studio Gorilla
AS Realbygg
Nabo
Levatorget
20-026
Seksjonering
Seksjonering hus 1 og 2 plan 4
A3
A-23-H0-401
1 : 250
0301 BÆRUM KOMMUNE
GNR. 83 BNR. 188
SNR. 1-82
SKYTTERDALEN 4 A-F
FELLESAREAL

Skytterdalen 4F

Nabolaget Sandvika - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	**12 min** 0.9 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	**19 min** 1.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	**23 min** 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 14 klasser	**1 min** 0.1 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	**22 min** 1.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**8 min** 0.7 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**11 min** 0.8 km

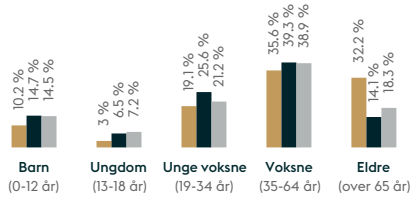
Offentlig transport

Evje Totalt 11 ulike linjer	**5 min** 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	**10 min** 0.8 km
Gjettum Linje 3	**7 min** 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 15.7 km
Oslo Gardermoen	**51 min** –

Barnehager

Epleskogen barnehage (1-5 år) 51 barn	**3 min** 0.2 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å... 167 barn	**13 min** 1 km
International Montessori barne... 21 barn	**14 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Sandvika park aktivitetsanlegg	11 min
Valler videregående	11 min
FitnessRoom Sandvika	8 min
Mudo Sandvika	11 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Ca. ti min gange til Sandvika Stasjon.





Sandvika Storsenter ligger i området.

Benytt deg av kyststien i Bærum.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0271/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skytterdalen 4F, s17 / 1-403, 1337 SANDVIKA
Gnr 83, bnr 188, snr 17 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Sumeet Rai Sharma
Anu Kalsi Sharma

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 39.8 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom, gang og innvendig bod.
Total BRA: 39.8 kvm.
TBA: 7.3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2.5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppgitt av arkitekt på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde. De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer den en bod i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue/kjøkken
Stuen fin og med store vindusflater blir den ekstra lys. Her er det plass til både sofagruppe og salongbord, og den lyse trestavs parketten harmonerer fint med de nøytrale veggoverflatene.

Kjøkkenet er åpent mot stuen, noe som bidrar til å bevare den luftige følelsen i boligen. Innredningen har glatte, hvite fronter som står i fin kontrast til den mørke benkeplaten. Det minimalistiske uttrykket gir et ryddig utgangspunkt. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong, med utsikt over fellesområdet og skogen. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir ekstra plass til å nyte utelivet i de varmere månedene. Her er det plass til utemøbler og beplantning, enten du ønsker en liten sittegruppe, et cafésett eller grønne innslag. Balkongen gir også mulighet til å trekke seg ut for en kaffepause eller nyte utsynet etter en lang dag.

Soverom
Soverommet har en såkalt "Laila-løsning" med to skyvedører inn til rommet fra stuen. En arealeffektiv løsning. Rommet kan innredes med dobbeltseng og nattbord på hver side. Det er i tillegg plass til garderobeskap om ønskelig.

Innvendig bod
Praktisk innvendig bod på ca. 2 kvm, som gir rom for oppbevaring av klær, støvsuger, sportsutstyr etc.

Baderom
Badet har en tidløs utførelse med store, lyse veggfliser og mørkere gulvfliser. Baderomsmøbelet har skuff og heldekkende servant, og over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjsonen er praktisk utformet med to glassdører som kan slås inn når dusjen ikke er i bruk. Garnityret er i krom og gir et rent og enkelt uttrykk. Opplegg for vaskesøyle i hjørnet.

Entré/gang
En lys entré med gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er montert dørtelefon med kamerafunksjon ved ytterdøren.

Parkering
Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasjeplass.
Utover dette er det gateparkering etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

Parkering og sportsboder
Parkeringsplasser og sportsbodene er plassert i Sameiets underetasje/kjeller. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet. Utleie av parkeringsplass er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Sameiets styre. Beboere i Sameiet skal ha fortrinnsrett til leie.

Bildelingsordning i parkeringskjelleren for 1 bil, med mulighet for leie eller medlemskap i ordningen. Videre planlegges det for besøksparkering i en egen seksjon i parkeringskjelleren og med HC-parkering på torg, som begge vil driftes som besøksparkering mot avgift.

Sykkelparkering
Sykkelparkering ute, i garasjeanlegg og i 1. etg. i Hus 1.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Leiligheten ble overtatt fra utbygger i september og har ikke vært bebodd.
- Selger har ikke kjennskap til boligen utover informasjonen mottatt av utbygger.

Protokoll fra overtakelsen er inntatt som vedlegg i salgsoppgaven:
- Koketopp/komfyrvakt skal utbedres av utbygger innen 21.09.2026. Utbygger har bekreftet at dette er utbedret/lukket.

Byggemåte
Fasade med trepanel i ulik utførelse. Det kan forekomme mindre innslag av andre fasadematerialer. Tak av betong eller lettak med isolasjon og tekking. Vinduer med lakkert aluminium. Kompakt brann- og lydentrédør. Dørene leveres med FG-godkjent sylinderlås, kikkhull og vrider i blank/matt utførelse. Balkonger, takterrasser og markterrasser med impregnerte terrassebord i tre. Rekkverk med pulverlakkert spilerekkverk. Himling på balkong er i synlig betong/stål med lydabsorberende plater der det er behov. Det monteres nedløp fra balkongene.

Avfallshåndtering er etablert i felles avfallsrom i Hus 2.

Info fra utbygger:
Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Bygget skal oppføres iht. forskrift om tekniske krav i byggverk TEK17.

Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger i henhold til relevante standarder. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet

Innvendig materialer:

Gulv
Entré, stue, kjøkken, soverom og bod får 3 stavs hvit, mattlakkert eikeparkett.

Vegger
Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger med farge NCS S0500-N klassisk hvit.

Himling
Betonghimlinger vil ha synlige v-fuger. Gips vil forekomme der det er nedsenket himling og innkassinger. Alle tak blir sparklet og malt i takhvit (NCS S 0500-N klassisk hvit). Takhøyden vil være ca 2,5 m, men enkelte leiligheter har takhøyde opp mot 4 m. Rom med rør- eller kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller innkassing. Minimum takhøyde vil være 2,2 m.

Entré
Himling Senket gipshimling.

Stue
Himling
Sparklet betong eller senket gipshimling. Det vil bli innkassinger ved behov for tekniske føringer.

Kjøkken
Himling
Sparklet betong eller senket gipshimling. Det vil bli innkassinger ved behov for tekniske føringer.

Innredning
Matte, hvite, slette MDF-fronter, modell Uno eller tilsvarende, i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Håndtak i stål på skuffer og push to open på dører. Overlimt vask. Foring til tak over overskap i leiligheter som har maks 260 cm takhøyde. Leiligheter med høyere takhøyde får ikke foring over overskap. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme.

Benkeplate
Laminat i grå farge og med rett kant.

Blandebatteri
Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Grohe eller annen tilsvarende leverandør.

Ventilator
Slimline ventilator i børstet stål og med monoblock filter og integrert komfyrvakt. Det føres ventilasjonsrør fra kjøkkenhette over overskap.

Hvitevarer
Stekeovn, induksjonsplatetopp, frittstående oppvaskmaskin og frittstående kombiskap fra Bosch eller tilsvarende leverandør.

Soverom
Himling
Sparklet betong. Det vil bli innkassinger ved behov for tekniske føringer.

Innvendig bod
Himling
Det kan bli senket gipshimling, evt. systemhimling. Det leveres taklampe i bod.

Baderom
Fliser.

Vegger
Fliser.

Farge
NCS S0500-N klassisk hvit].

Himling
Senket himling med LED downlights. Hvitmalt slett himling eller stålkassetter med v-fug.

Møbel
Baderomsmøbel i hvit med én skuff og heldekkende servant i hvit utførelse. Over servant leveres det speil med integrert LED lampe og stikkontakt.

Toalett
Vegghengt toalett med soft close.

Servantbatteri
Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Dusjbatteri
Grohe eller tilsvarende leverandør.

Dusjvegger
Innfellbare dusjvegger i glass. Enkelte leiligheter har andre løsninger. Se salgstegninger.

Vaskemaskin
Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ihht. salgstegningene.

Annen informasjon
Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikerte baderomskabiner. Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det gjøres oppmerksom på at underskap på standard baderomsmøbel kan komme i konflikt med vendesirkel på bad. Møbelet er utformet slik

at dette underskapet enkelt kan demonteres slik at løsning tilfredsstiller krav til vendesirkel.

Himling
Sparklet betong eller senket gipshimling. Det vil bli innkassinger ved behov for tekniske føringer.

Møbel
Baderomsmøbel i hvit med én skuff og heldekkende servant. Utenpålimt speil med LED-lampe tilpasset møbel/ servantstørrelse.

Toalett
Vegghengt toalett med soft close toalettsete.

Servantbatteri
Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Diverse
Dører
Innvendige dører leveres som hvite, slette dører med flat terskel og luftespalte. Noen innvendige skyvedører vil være terskelfrie, men leveres med overgangslist. Terskler og overgangslister vil være tilpasset farge på parketten. Farge på innerdører og karmer er NCS S0500-N klassisk hvit. Dører leveres med dørvridere i børstet stål.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap. Salgstegningene viser anbefalt plassering.

Listverk/foringer
Det leveres rette hvitmalte gulv- og karmlister i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Det gjøres oppmerksom på at lister vil ha synlige festemerker. Vinduer leveres listfritt med gipset og malte vindussmyg. Overgang mellom vegg og himling leveres sparklet og malt eller fuget.

Sjakter mv.
Sjakter er vist på leilighetsplanene. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og stue/ kjøkken. Aggregatet monteres på vegg i bod eller i himling i entré. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/ innkasset. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

Dørklokke
Porttelefon med monitor og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.

Utvendig materialer:

Fasade
Fasade leveres med trepanel i ulik utførelse. Det kan forekomme mindre innslag av andre fasadematerialer.

Tak
Det leveres betong eller lettak med isolasjon og tekking.

Vinduer
Det leveres vinduer som utvendig blir mantlet med lakkert aluminium. Balkongdører og vinduer er i fargen NCS S0500-N klassisk hvit, innvendig i leiligheten. Utvendig farge avklares på et senere tidspunkt. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Avfallshåndtering
Det er felles avfallsrom i Hus 2.

Dører/lås/beslag
Entrédør leveres i samme farge inn- og utvendig og som kompakt brann- og lyddør. Dørblad og karm med slett, malt overflate. Dørene leveres med FG-godkjent sylinderlås, kikkhull og vrider i blank/matt utførelse. Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler. Det etableres et låsesystem hvor hver leilighet har en nøkkel som passer til alle fellesdører samt egen inngangsdør og postkasse. Postkasser plasseres ved hovedinngangene.

Balkonger/terrasser/markterrasser
Balkonger, takterrasser og markterrasser leveres med impregnerte terrassebord i tre. Rekkverk leveres generelt som pulverlakkert spilerekkverk, bortsett fra balkonger med krav til støyreduksjon hvor det leveres glassrekkverk. Himling på balkong er i synlig betong/stål med lydabsorberende plater der det er behov. Balkongdekker og takterrasse er som en utvendig konstruksjon å anse, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå. Det monteres nedløp fra balkongene. Disse føres ned langs vegg. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes. Det oppføres et skille mellom boenhetene som har tilstøtende balkonger og markterrasser.

Sportsbod
Leiligheter over 50 kvm får en sportsbod på 5 kvm, og de under 50 kvm får en sportsbod på 2,5 kvm. Boder blir fordelt av selger. Bodene, fortrinnsvis beliggende i kjeller, leveres hovedsakelig som nettingboder, mens det mot korridor er tette stålplater i en høyde på 2 meter og dør. Det monteres netting over 2 meter. Det tilrettelegges for hengelås. Gulv leveres som ubehandlet betong. Vegger støvbindes. Bodene er tilgjengelig med heis fra alle etasjer. Sportsbodene er ventilert og frostsikret. Det blir ikke lagt opp, og det er heller ikke mulig å legge opp, stikkontakter i bod.

Uteområde
Uteområde leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til landskapsplan. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Der private hagearealer etter utomhusplan er avgrenset med hekk eller busker, tilhører hekk eller busker sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet. Pergola og plantekasser etableres på felles

takterrasse i 8. etasje i Hus 2. Adkomst via heis/trapperom. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg.

Innvendige fellesarealer
Innvendige fellesarealer er alle innvendige arealer som ikke inngår i bruksenhetene. Det leveres 60x60 flis på gulv i 1. etasje. Det leveres gulvbelegg i trapper, trappereposer og i korridorer til leiligheter. Opptrinn sparkles og males. Vegger i trapper og korridorer til leiligheter sparkles og males. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/ systemhimlinger og belysning. Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom leveres i ubehandlet betong. Vegger støvbindes og males. Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall/stål. Alle etasjer blir merket med etasjenummer. Sjakter er vist på leilighetsplanene. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering. I boder, sykkelparkering, parkeringskjeller og tekniske rom vil det være synlige tekniske føringer.

Brannsikring
Det installeres boligsprinkling med synlige hvite sprinklerhoder, brannalarmanlegg og høytsittende ledesystem for bygget. I leiligheten leveres brannslukningsapparat.

Forbehold
Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som for selger er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som følge av offentlige pålegg, uten at dette skal forringe den generelle standarden i større grad enn det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot selgers behov for å foreta endringen. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger m.m. Tegninger i prospektet er ikke detaljprosjektert, og blant annet er ikke sjakter, nedforinger i himling, innkassinger og VVS-føringer komplett inntegnet. Salgstegningene er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer og slagretninger på dører i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring og isolasjon osv. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet er kun av illustrativ karakter, og vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i leveransebeskrivelsen.

NB:
Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport. Boligen er kun gjennomgått av teknisk person fra Taksator AS som utbygger stilte med på overtakelsen.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende regelverk.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 076,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, akonto fjernvarme, TV/bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader: 2.130,-
Fjernvarme: 546,- (a konto, faktureres direkte/avregnes basert på målt forbruk)
TV/BB: 400,

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendommen forsikres gjennom Sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Boligen er helt ny og formuesverdi er ikke fastsatt.

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. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Løxatorget Boligsameie, orgnr. 937974965

Om sameiet
Sameiet består av 80 leiligheter/boligseksjoner fordelt på to boligblokker.

Felles takterrasse, plassert på taket av Hus 2, inngår som fellesareal og kan benyttes av alle beboere i Sameiet. Takterrassen vil bestå av felles sone med pergola, avslapningssoner og beplantning.

Deler av utomhusarealet ligger på naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45, som i dag eies av Folkets Hus. Det er inngått en evigvarende leieavtale med Folkets Hus om leie av ca. 520 m2 tomt, som tinglyses på denne eiendommen og gir Sameiet bruksrett og ansvar for drift og vedlikehold. I tillegg har Sameiet tinglyst en evigvarende bruksrett til ca. 420 m2 felles torg på eiendommen gnr. 83 bnr. 45. Torget, som skal brukes sammen med næringssameiet/-seksjonen og eier av gnr. 83 bnr. 45, skal driftes med en 50/50 kostnadsfordeling mellom næringssameiet/-seksjonen på naboeiendommen og Sameiet. På naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45 skal det bygges et næringsbygg som vil bli etablert på eget gårds- og bruksnummer, fradelt fra gnr. 83 bnr. 45. Kostnadene til leie og drift av utomhusarealet og drift av torg er inkludert i felleskostnadene til Sameiet. Med unntak for markterrasser skal øvrig utomhusareal være felles for alle boligseksjonene i Sameiet. Balkonger, terrasser og ev. private takterrasser planlegges seksjonert som en del av den enkelte boligs hoveddel. Det tas forbehold om endelig organiseringen av balkonger og terrasser/uteplasser på bakkeplan.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utkast til budsjett for første driftsår ligger vedlagt salgsoppgaven. Det tas forbehold om endringer da dette

ennå ikke er vedtatt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 11988876

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 646 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i Skytterdalen i Sandvika, og er en eiertomt med et samlet areal på ca. 2 646 m2. Deler av utomhusarealet som ligger på naboeiendommen, gnr. 83 bnr. 45, disponeres av Sameiet. Se punkt om fellesareal og utomhusareal for ytterligere informasjon.

Radonmåling
Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandvika
Livet på Løxatorget i Sandvika er tilrettelagt for at du skal få en enkel hverdag. Her bor du åtte minutters rusletur langs elven til Sandvika sentrum. Utvalget av spisesteder er variert, fra «fine dining» til mer tradisjonelle familiesteder som Egon og McDonalds. Ta en is i sommervarmen eller bare sett deg ned langs elvepromenaden for å se på folkelivet med litt kald drikke en varm sommerdag. Tar du turen ut til Kadettangen, finner du en fantastisk badestrand og et nytt stupetårn for den mer vågale. Herfra går gangbroen videre over til Kalvøya med sine fine badeviker og populære turområder. Kort vei til både sentrum, skogens ro og en padletur på fjorden.

Shopping
Sandvika sentrum er under utvikling og vil om få år fremstå i en helt ny drakt. I det nye sentrumsområdet blir det både fine forretninger og hyggelige spisesteder. Sandvika Storsenter er ett av Norges største kjøpesenter med mer enn 200 butikker og spisesteder. Senteret ligger i gangavstand fra Løxatorget og bør kunne tilby alt hva hjertet begjærer. Nærbutikken kan bli nærmere enn du tror, men uansett hva som skjer, er det ikke lang vei til dagens påfylle av melk og brød.

Kulturliv
Liker du et aktivt kulturliv, er det unødvendig å reise til Oslo. Sandvika har egentlig alt du kan ønske deg. Egen kino med flere saler, kulturhus med masse ulike oppsetninger og fullspekket program, samt egen teaterscene med oppsetninger for både store og små. Her kan man både bli inspirert og få kulturelt påfyll kun noen få minutter gange hjemmefra.

Sport og friluft
Uansett om du trener for egen helse eller om du er aktiv idrettsutøver, er Sandvika et godt utgangspunkt for fysisk utfoldelse. Nærheten til sjøen betyr selvfølgelig at man lett kan nyte sjøens gleder. Turveier er det nok av langs sjøen, men også innover i landet. Ønsker man å nyte skogens ro, kan man ta turen til Dælivann eller Øverland Gård. Herfra går det fine stier eller skogsbilveier egnet for både gående og syklende. Tar du en liten avstikker er det både bær og sopp for den som vil sanke litt fra skogens egen matbod. Vinterstid legger det seg ofte is på fjorden ved Sandvika. Da kan du ta på piggskoene og gå langs oppmerkede turløper på fjordisen. Ønsker du heller å ha ski på beina, vil du nok ta turen til Bærumsmarka, som kan tilby mange varierte løyper med ulik vanskelighetsgrad og lengde.

Transport
Sandvika Stasjon ligger kun 10 minutters gange fra Løxatorget. Her er det hyppige avganger av både tog og buss hele døgnet. Skal du til Oslo sentrum eller Drammen tar det uansett ikke lang tid med toget. Flytoget til Gardermoen stopper også på stasjonen og tar deg til Oslos hovedflyplass i løpet av bare 40 minutter. Under byggene blir det et underjordisk garasjeanlegg hvor det er mulig å kjøpe plass. Kontakt megler for informasjon om kjøp av garasjeplass. Det blir også godt med sykkelparkering både ute og inne. Sykkel er et god fremkomstmiddel gjennom hele året både til jobb og rekreasjon.

Nabolagsintervju med Gutta fra Havet
«Vi kan sjømat veldig godt, vi får fersk fisk hver dag, og lager fantastisk gode skalldyrfat» I Sandvika sentrum ligger Gutta fra Havet, en sjarmerende sjømat- og delikatessebutikk for deg som setter pris på kvalitet og gode råvarer. Gutta fra Havet ble startet i 2016 og har allerede rukket å skaffe seg mange trofaste kunder. «Her kommer det mange forskjellige mennesker og handler. De fleste er fra Bærum, men vi har også faste kunder fra Oslo, Drammen og Elverum. Felles for dem er at de setter pris på god mat», mener daglig leder, Arne Austbø. Arne forteller at de som driver butikken er svært matglade og har lang erfaring fra restaurant og fiskehandel. «Vi kan sjømat veldig godt, vi får fersk fisk hver dag, og lager fantastisk gode skalldyrfat. Hos oss vil kundene alltid finne gode råvarer og få gode tips til tilberedning med på kjøpet». Gutta fra Havet er først og fremst en sjømataktør, men i senere tid har de også gjort plass til en velassortert

ostedisk og andre delikatesser som løfter ethvert måltid. «Vi har en stor egenproduksjon av matvarer - sunne produkter som fungerer som tilbehør til fisken eller andre typer måltider». «Det er også et poeng for oss at utvalget i butikken alltid følger sesongen, vi mener det er viktig til enhver tid å tilby de produktene som er best i den gjeldende årstiden». Fra det nye hjemmet ditt på Løxatorget har du kun et par minutters gange inn til Gutta fra Havet, hva skal du ha til middag i dag?

Bebyggelse
Løxatorget byr på moderne boliger for alle livsfaser. Med flere fellesfunksjoner og sosiale møteplasser, kan du her skape deg et godt hjem, og et godt liv for deg og dine. Løxatorget er et boligprosjekt med sentral beliggenhet, kort vei til både sentrum, turområder og fjorden. Vi ses på LØXATORGET

Løxatorget
Det nye nabolaget ditt ved Sandvika sentrum er skapt med henblikk på å gi deg en enkel, sentral og aktiv hverdag. Fellesområdene på torget inviterer til både sporty utfoldelse, sosiale samlingsrom og roligere rekreasjonsarealer. Her bor du i et livlig og sentrumsnært nabolag med tilgang på alt du ønsker deg i det daglige. Løxatorget Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført. 16
Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.
Fellesskapet står sterkt på Løxatorget. Folkets Hus, arbeiderbevegelsens tradisjonsrike forsamlingslokale i Bærum, ble oppført i 1915 og inngår som en integrert del av bebyggelsen.

På samme måte som Folkets Hus har samlet folk i lang tid, vil det nye nabolaget være et sted som kan huse både små møter og større anledninger. På Løxatorget vil det komme attraktive utearealer mellom husene med sosiale fellesområder, treningsapparater, bordtennisbord, grillområde og et lite torg med ulike sittegrupper og gangstier. Her kommer det også parsellkasser der du sammen med naboene dine kan dyrke frem en fin kjøkkenhage. Dette uteområdet er et sted der det blir naturlig å komme i snakk med naboen eller invitere gode venner. Hva med en årlig grillfest i nabolaget? Eller en ukentlig treningsøkt med spreke naboer? I parkeringskjelleren vil det være en løsning for bildeling, et konsept som er både nyttig, samt økonomisk og miljømessig smart. Her er du ikke avhengig av å ha egen bil, men har allikevel muligheten til å komme deg dit du skal når du skal. Det blir sykkelparkering både ute og inne. Sykkel er kanskje det enkleste fremkomstmiddelet til sentrum i Sandvika eller for en tur i skogen.

Løxatorget Hus 2 vil også få en felles takterrasse i åttende etasje der det blir mulighet for å nyte solen fra høyden. Her er det herlig utsikt – ta med deg en god bok eller en podcast på øret og slapp av her oppe

Prosjektnavn
Løxatorget

Adresse
Hus 1: Skytterdalen 4F
Hus 2: Skytterdalen 4A, 4B (innkjøring p-kjeller), 4C, 4D (renovasjon) og 4E.

Eiendomsbetegnelse
Gnr. 83, bnr. 188 i Bærum kommune (Eiendommen).

Hjemmelshaver/Utbygger
Løxatorget AS, org.nr. 926 311 557. Del av Nåbo AS, org.nr. 980 390 020.

Christian Berg, Regionsjef Nåbo Oslo
Velkommen til ditt fremtidige nabolag! Her står du som kommende beboer i sentrum av alt vi gjør, og vårt mål er å skape trygge og levende omgivelser som du vil elske å kalle hjem. Vi samarbeider med erfarne ingeniører, arkitekter og designere for å forme hvert hjem og nabolag. Men vi vet at ekte livskvalitet handler om mer enn bare solide strukturer og vakker estetikk. Det handler om menneskene som bor der og fyller nabolaget med liv. Vi ønsker å invitere deg med på en enkel reise mot ditt drømmenabolag. Et sted der trivsel og tilhørighet blomstrer. Vi har skapt møteplasser og rolige soner nøye tilpasset dine behov, slik at du kan knytte bånd med naboer og finne ro når du trenger det. Ditt nye hjem venter, og vi er her for å sørge for at det møter dine forventninger og ønsker. Bli med oss på reisen mot et nabolag som du vil være stolt av å kalle ditt eget.

Arkitektens visjon
Sammen har landskapsarkitekter og arkitekter i Studio Gorilla utformet et nabolag som er stedstilpasset og identitetsskapende, og som er ment å gi beboerne naturlige møteplasser og omgivelser som skaper tilhørighet. Her forteller de om tankene bak Løxatorget.

Visjonen har hele tiden vært å skape et nytt nærsentrum som kan understøtte samholdet mellom dem som bor her, samt å forsterke områdets identitet gjennom høy arkitektonisk kvalitet. Prosjektet forholder seg til omgivelsene i uttrykk, og har hentet inspirasjon fra området rundt. Det er viktig for oss å skape nabolag som passer inn i nærmiljøet, slik at det blir en naturlig del av helheten. Prosjektet har et klart menneskelig aspekt, og tilbyr et trivelig gateliv og uteområder. Uteområdene på Løxatorget har ulike soner for felleskap og møteplasser. Bakgården ligger på to nivåer for å skape dynamikk i byrommet samtidig som dette vil utgjøre et fint skille mellom de ulike sonene. Det øvre nivået blir et mer privat uteområde, hovedsakelig for beboerne, med sitteplasser og lek for alle aldre. Det nedre nivået blir et mer urbant og livlig bygulv. Formene og materialene brukt i prosjektet er inspirert av mønstre og overflater fra landskapet rundt, slik som Folkets hus og Sandvikselva, som tidligere het Løxa. Naturreferansene gjør prosjektet mer nært, håndgripelig og følbart. Det frodige grønne kollelandskapet rundt tomten er også en viktig kvalitet ved området sammen med de blå nærheten til elven. Fasadene på husene gjenspeiler den tradisjonsrike

bruken av tre i området. Kledningen er variert i utforming og fargesetting, og snakker med den omkringliggende bebyggelsen samtidig som den har sin egen identitet. Fargetonene er varme, men lekne, og hvert enkelt bygg skiller seg fra de andre. I uteområdene er møteplassene utformet med utgangspunkt i elvelandskapet med brygger og broer. Gårdsrommet er tenkt som en utendørs stue, et oppholdsrom med flere ulike soner og møblement for å kunne møtes. Mye av møbleringen vil bli flyttbar slik at beboerne selv kan bestemme bruken, det er jo tross alt de som skal bo her og som skal dra nytte av nabolagets mange muligheter. Vi gleder oss til å se at disse mulighetene blir tatt i bruk på Løxatorget.

Ditt hjem
Leter du etter ditt første hjem der det viktigste er en smart planløsning, eller ønsker du deg en romsligere, lettstelt leilighet som kan erstatte eneboligen? På Løxatorget finner du den boligen som passer nettopp din drøm om et helt nytt hjem med plass til livet. Velkommen hjem til et sted for trivsel og trygghet.

Smarte løsninger og gode lysforhold

Lys
På Løxatorget er det blitt stilt strenge krav til mengden dagslys som kommer inn i leilighetene. Dette kommer deg til gode i form av en bolig som har gode lysforhold, som igjen skaper en fin atmosfære og gjør hjemmet ekstra hyggelig å oppholde seg i.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.08.2026. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Se byggesak:
- Sak 2021/2072. Skytterdalen 4 F - boligblokk - hus 1. Skytterdalen 2-4
- Sak 2020/18707. Skytterdalen 4 A-E - boligblokk hus 2 - trafo - garasjekjeller - infrastruktur og utomhus. Føringssak Skytterdalen 2-4

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen tilknyttes offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og næring.

Reguleringsbestemmelser
endring
PlanID: 2016015
Saksnummer: 23/30357
Dokument: 6690751

Vedtatt av Bærum kommunestyre den 02.09.2020.

Felt:
Bolig – blokkbebyggelse, felt B
Forretning/kontor/tjenesteyting, felt FKT
Veg, felt oV
Bevaring kulturmiljø, felt H570

Bærum kommune har iverksatt rivning av det gamle bilverkstedet i Leif Larsens vei 15. På tomten er det planlagt en ny avfallsugterminal for Sandvika sentrum. Anlegget skal være lukket og skal ifølge kommunen ikke få noen negativ påvirkning for støy eller luftkvalitet i nærområdet.

Området er under utvikling. Støy og ulemper må påregnes.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/83/188/17:
14.08.2024 - Dokumentnr: 1805868 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Org.nr: 983 350 828
Overført fra: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:188
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Endring ved fusjon
Fra: Eiendomsmegler 1 Oslo AS
Org.nr: 976 756 673
Til: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Org.nr: 983 350 828
Elektronisk innsendt

14.04.2026 - Dokumentnr: 402455 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/4745

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand. Bolig vaskes ikke utover, slik den er på visning. Merker på vegg etter oppheng mv må påregnes.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Honorar/stk: Felles-/privatvisning/Infomøte/byggeplassmøte/overtakelse mv. Helg/kveld mv +50% kr. 3 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/grunnbok/stk kr. 290,-
Markedspakke prosjekt LX1-403 kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - RNAS kr. 7 000,-
Tilrettelegging LX1-403 kr. 19 900,-

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 89 415,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA strategi og ledelse
Tlf. 99007542

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anu Kalsi Sharma	9578-5998-4-804243	2026-09-16 13:56:34
Sumeet Rai Sharma	9578-5993-4-4338406	2026-09-16 18:47:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
21-0271/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skytterdalen 4F, s17 / 1-403, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sumeet Rai Sharma, Anu Kalsi Sharma

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 11988876
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0271/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sumeet Rai Sharma	**2026-09-16**	**Anu Kalsi Sharma**	**2026-09-16**

Identifikasjon

Sumeet Rai Sharma

Identifikasjon

Anu Kalsi Sharma

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Skytterdalen 4F, 1337 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340741**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301081667**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **188**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 449,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 449,4 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **73,91**

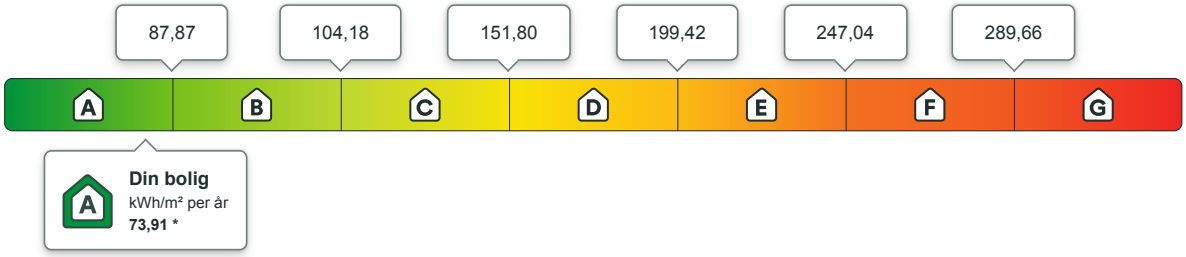
Skytterdalen 4F, 1337 SANDVIKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



A * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
130 832,70	**90,27**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Løxatorget | REALBYGG

OVERTAKELSEPROTOKOLL - 1-403

Detaljoversikt fra overtakelsesforretningen

Overtakelsesforretningen er basert på bestemmelsene etter Bustadoppføringslova av 01.07.1998, NS 8407, overtakelsesprosedyren etter NS 8430 og kjøpskontrakt inngått mellom partene.

OBJEKT

Prosjekt Navn / Leilighet	LØXATORGET / 1-403				
Adresse	Skytterdalen 4 F				
Gnr/Bnr/S-nr/H-nr/Parkering/Bod	83/188	17	H 04 01		H 04 01
Dato	31.08.2026				

PARTENE

Utbygger/selger	
Navn	Løxatorget AS
Organisasjonsnr	926311557

Selgers utførende Entreprenør	
Navn	AS Realbygg
Organisasjonsnr	950525949

Kjøper		
Navn 1 : Anu Kalsi Sharma Navn 2 : Sumeet Rai Sharma		
Adresse :	Mobilnummer 1 : Mobilnummer 2 :	E-post 1 : E-post 2

OVERTAKELSE

Partene har i dag befart og besiktiget leiligheten.
Ved signatur overtar kjøper ansvaret for leiligheten og dess vedlikehold.
Ved signatur på protokollen signerer kjøper også på fullmakt til styret å gjennomføre overtakelse av fellesareal.

I Løxatorget prosjekt tar Byggherren over boligen, alle forpliktelser og nøkler fra denne dato, dersom fullt oppgjør ikke foreligger.

ANNET

https://mglf.io/p/61dq7t5cti4d/ee3f7d5a/

MANGLER

Kontraktsarbeidene, unntatt det som evnt er angitt over, er besiktiget.

☐ Alternativ 1: Ingen feil/mangler ble registrert.

☑ Alternativ 2: Registrerte feil/mangler fremgår i Vedlegg 1 Mangelliste leilighet

Feil og mangler skal utbedres snarest og senest innen dato anmerket på befaringsrapporten.

BOLIG - OVERTAKELSE LØXATORGET

Entreprenør bekrefter at listen er gjennomgått og kjøper signerer for dette.

Bolig - Overtakelse Løxatorget	**Ja**	**Nei**
Er manglene fra forhåndsbefaring lukket?	☑	☐
	Tittel : Ny mangel - koketopp *Registrert av* : Petra Zellén Registrert dato : 31.08.2026	
Er Huseierbok og FDV dokumentasjon overlevert?	☑	☐
Er strømavtale overtatt av kjøper?	☑	☐
Informasjon om fellesareale og styret i sameiet/borettslaget er gitt?	☑	☐
Informasjon om kildesortering /avfall er gitt	☑	☐
Avleste målere: Vann, Energi, Strøm	☑	☐
Bod er fremvist?	☑	☐
P-plass er fremvist?	☐	☑
Sykkelrom er fremvist?	☑	☐
Informasjon om fjerning av snø, løv fra takrenner/nedløpsrør, sluk, renner og mot vegg på balkong/terrasse	☑	☐
Reklamasjonsrutiner er gjennomgått	☑	☐
Informasjon om avstilling av røykvarslere?	☑	☐
Brannslukningsapparat er levert og info gitt	☑	☐
Informasjon om rensing av sluk våtrom?	☑	☐
Midlertidig brukstillatelse presentert	☑	☐

MÅLERAVLESNING

Strøm

Målernr	7359992939243561
Strømmålerstand	18



Vann

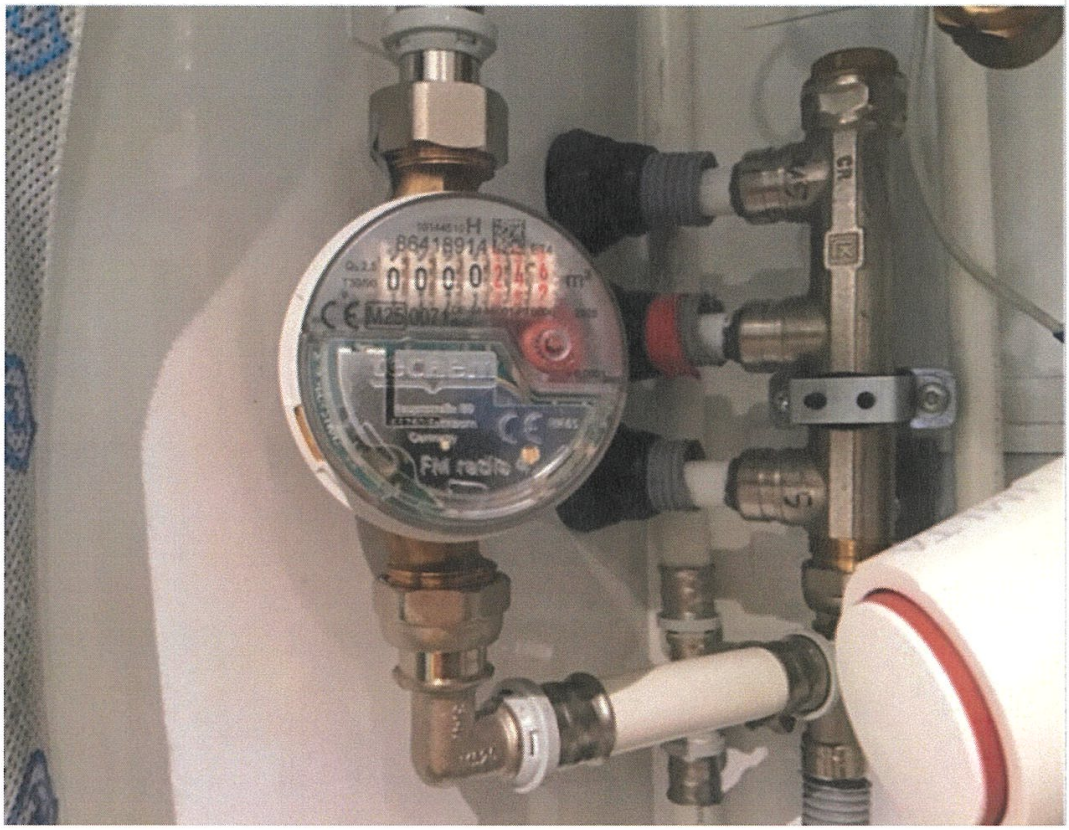
Kaldvannsmåler nr	86412875
Vannmålerstand	266



Varmtvann

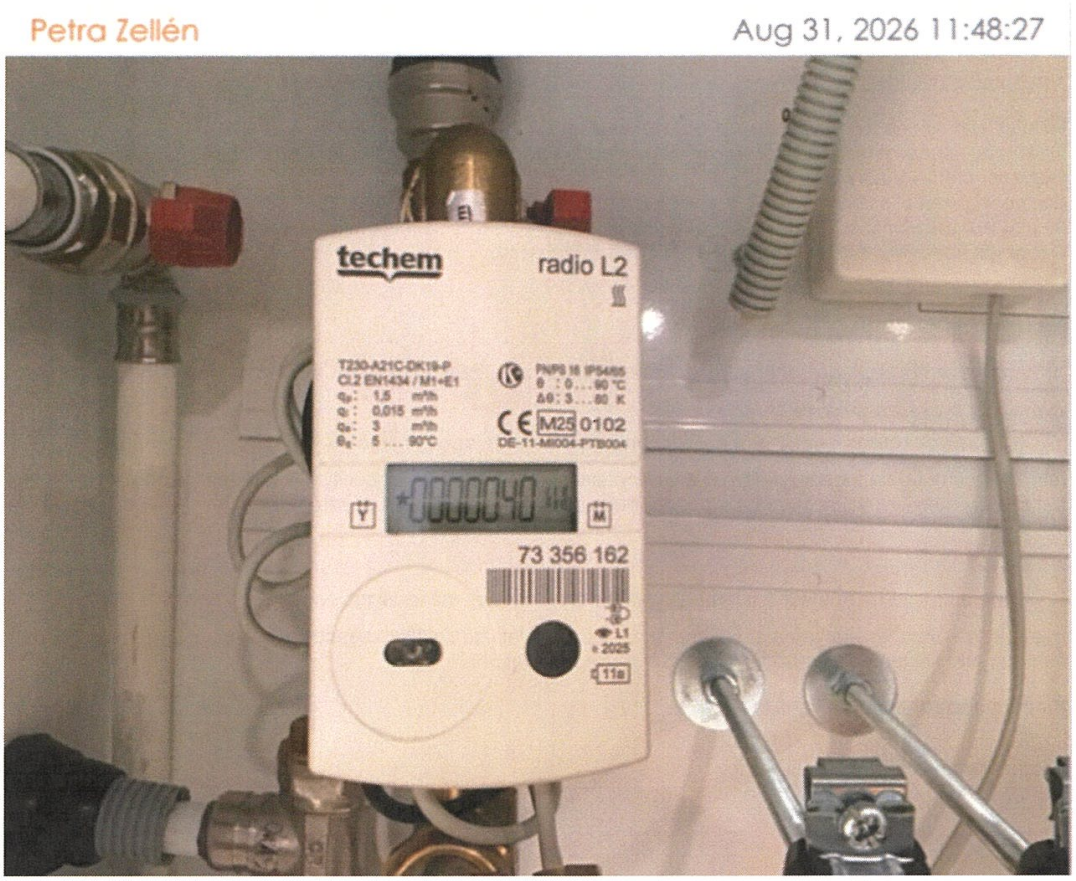
Varmtvannsmåler nr	86418914
Varmtvannsmåler stand	246

Petra Zellén Aug 31, 2026 11:48:47



Fjernvarme

Fjernvarmemåler nr	73356162
Fjernvarmemåler stand	40



Utlevering Av Nøkler	Antall	Kode
Leilighetsnøkler (3)	3	
OLU - strømmålernøkkel (1)	1	
Bodnøkler/Hengelås (samme som leilighetsnøkkel)	system	
Postkasser (samme som leilighetsnøkkel)	system	
Garasjeåpner (1) kun for de som har Garasjeplass	0	
Fjernkontroller til Solskjerming (dersom bestilt)	0	
Brikke til Billader (hvis relevant)	0	
Nøkler balkong-/terrassedør (hvis relevant)	0	

FORSIKRING

Boligsameiet/Borettslaget forsikrer bygningen fra overtakelse. Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet.

REKLAMASJONSPERIODE

Reklamasjonsperioden gjelder fem år fra overtakelse.
Reklamasjoner skal meldes inn så snart det er oppdaget, eller burde vært oppdaget, mangel. (jfr. Bustadoppføringslova § 30)
Det poengteres at svinnriss, setningssprekker og sprekker mellom ulike materialer som kan oppstå etter litt tid – ikke er reklamasjonsberettiget. Det er en følge av naturlig bevegelse mellom materialer i nyoppførte bygg.
Det er gitt spesifikke rutiner på reklamasjoner fra Entreprenør.

BETALING OG OPPGJØR

◉ Alternativ 1: Kjøper bekrefter at hele kjøpesummen kan utbetales (BUOFL. §14/46) fra megler til selger straks overskjøting av eiendommen er gjennomført.

○ Alternativ 3: Kjøper instruerer om tilbakehold på deler av kjøpesummen på meglers klientkonto (buofl §31) med bakgrunn i Befaringsrapporten og/eller anmerkninger i midlertidig brukstillatelse. Kjøper har råderetten over beløpet og rentene tilfaller kjøper. Selger vil i dette tilfelle kunne nekte å utlevere nøkkel.

Beløp angis her :

○ Alternativ 4: Kjøper nekter å overta boligen (buofl. §15). Det må foreligge en rimelig grunn til nektelse av overtakelse. Som rimelig grunn anses manglende brukstillatelse og/eller vesentlige feil/mangler som hindrer og som har praktisk betydning for den forutsatte brukes av boligen.

Kjøpers begrunnelse for nektelse :

Selgers kommentar til nektelse :

Protokollen med vedlagte dokument sendes elektronisk til oppgitte e-post adresser for kjøper, selger, dess representant og entreprenør.
Som vedlagt dokument regnes også Huseierbok/FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) for boligen - levert digitalt i Viscenario kjøperportal. FDV ligger tilgjengelig i portalen 5 år. Deretter er det kjøpers ansvar å laste ned, kopiere, eller videreføre dokumentasjonen. Det er eiers ansvar å videreformidle tilgangen dersom boligen selges.

Dato : 31.08.2026
Kjøper 1
Anu Kalsi Sharma
Kjøper 2
Sumeet Rai Sharma
Selgers utførende Entreprenør
AS Realbygg
Utbygger/selger
Løxatorget AS

Signaturer og personalia er sladdet

Mangelliste - overtakelse

Liste oppsummerer mangler funnet på overtagelsen.

Prosjekt	LØXATORGET
Leilighet	1-403
Kjøper 1	Anu Kalsi Sharma
Kjøper 2	Sumeet Rai Sharma
Dato	31.08.2026
Ansvarlig	Petra Zellén

Listen oppsummerer spørsmål som skal besvares og feil som skal avslås med begrunnelse, eller utbedres før frist.
Feil og mangler skal utbedres snarest og senest innen dato anmerket på befaringsrapporten (unntak ved bestillingstid på material)

Oppsummering

Rom	Tittel	ID	Frist
	Koketoppen virker ikke vakta	1102327	21.09.2026

Spesifikasjoner

Koketoppen virker ikke vakta

ID: 1102327 **Frist:** 21.09.2026

Beskrivelse

VEDTEKTER

FOR

LØXATORGET BOLIGSAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65 (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiet navn er Løxatorget Boligsameie, og er opprettet ved tinglysing av kommunalt vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.04.2026.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner (usolgte boder) fordelt på to bygg på eiendommen gnr. 83, bnr. 188 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

- Private utearealer og takterrasser
- Annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For snr. 81 og 82 (usolgte boder) er brøken satt til 5/4745.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Seksjoner klausulert til førstegangskjøpere under 35 år

(1) Utbygger planlegger ved førstegangssalg å tilby 19 seksjoner i sameiet til førstegangskjøpere under 35 år til 5% rabattert pris. Samtlige aktuelle seksjoner er plasser i Hus 1. De seksjonene som eventuelt blir solgt til dette formål kan ikke selv selge til andre enn fysiske kjøpere under 35 år. Videre kan seksjonen ikke leies ut første år av eiertiden og utleie etter dette kan kun skje til personer under 35 år. Begrensningen i å disponere over seksjonene vil bli sikret ved at det tinglyses en erklæring på de seksjonene som er solgt under disse vilkår.

(2) Rettighetshaver til heftelsen er Løxatorget Boligsameie som v/styret må godkjenne overskjøting. Det er også styret som må godkjenne utleie iht. de vedtektsfestede klausulene.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) På del av takplanet på Hus 2 er det etablert en takterrasse til felles bruk for seksjonseierne i sameiet. Bruken av takterrassen vil bli nærmere regulert i sameiets ordensregler, men må hensynsfullt brukes slik at ikke eierne av takterrasser opplever ulemper.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder og bruk av areal på naboeiendom

(1) Parkeringsplasser er etablert i Løxatorget Garasjesameie (anleggseiendommen). Det er utarbeidet egne vedtekter til Løxatorget Garasjesameie, som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1**.

Anleggseiendommen med parkering og boder er et eierseksjonssameie bestående av 45 seksjoner. Parkeringsplasser som skal tjene beboere i Løxatorget Boligsameie er etablert som egne seksjoner og eies av de som kjøper parkeringsplasser.

(2) Løxatorget Boligsameie eier seksjon 43 i Løxatorget Parkeringssameie som består av boder som skal tjene kun boligsameiet. Bodseksjonen driftes og forvaltes av styret i boligsameiet. Seksjonseierne tildeles rett til bruk av bod ved kjøp. Tildelingen kan ikke endres uten etter samtykke fra de berørte. Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet bodseksjonen bæres som en felleskostnad i eierseksjonssameie Løxatorget Boligsameie, og fordeles etter sameiebrøk.

(3) I Løxatorget Parkeringssameie etableres også egen plass for bildeling som skal eies og forvaltes av Løxatorget Boligsameie. Utbygger og styret i sameiet kan bli enige om en annen løsning på bildeling.

(4) I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd. Forutsetning for bytte er at man allerede er eier av parkeringsplass i garasjesameiet (anleggseiendommen).

(5) P-plasser til leie for brukere/besøkende av eiendommen gnr./bnr. 83/188 og 83/45 er etablert som egne seksjoner i anleggseiendommen, samt på terreng.

(6) Det er etablert sykkelparkering i anleggseiendommen for både brukere av Folkvang Næringssameie og Løxatorget Boligsameie.

(8) Boligeiere i Løxatorget boligsameiet og Folkvang Næringssameie har rett til å benytte deler av anleggseiendommen til adkomst til sykkelparkering, tekniske rom og adkomst til lager- og bodarealer samt rømningsvei ved brann mv.

(9) Løxatorget Boligsameie har rett og plikt til evigvarende leie av grunn på deler av Leif Larsens vei 27 (gnr. 83 bnr. 45). Rettigheten til arealet og plikten til å betale leie skal tinglyses (enten ved erklæring eller ved tinglysing av festerett). Løxatorget Boligsameie er forpliktet til å betale vederlag for rettigheten på kr. 400.000,- pr. år (reguleres iht. KPI fra november 2019). Leien skal dekkes som en felleskostnad i sameiet, jf. §6-1. Grunneier gnr. 83 bnr. 45 har rett til å ha renovasjonsdunker på deler av arealet, med adkomst til disse, samt rett til adkomst for nødvendig insepeksjon og vedlikehold av sin bygningsmasse. Kartutsnitt som viser rettighetsområdet er vedlagt som **vedlegg 3** til disse vedtektene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra eier av gnr. 83 bnr. 45. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

(10) Løxatorget Boligsameie og Løxatorget har rett til å benytte Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Leif Larsens vei 27). Retten er sikret ved en tinglyst erklæring. Kartutsnitt som viser felles torg, er vedlagt som **vedlegg 4** til disse vedtektene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiet plikter i samdrift med Folkvang Næringssameiet å forvalte og vedlikeholde felles torg på gnr. 83 bnr. 45.

(4) Sameiet plikter å forvalte og vedlikeholde leid grunn på gnr. 83 bnr. 45.

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

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

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til «Aktivitetsparken», «Torget», kabel-tv, bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Kostnader til dekning av felleskostnader i anleggseiendommen Løxatorget Parkering sameie i henhold til forpliktelser som følger av vedtekter for anleggseiendommen Løxatorget Parkeringssameie.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Leif Larsens vei 27) skal dekkes av Løxatorget Boligsameiet og Folkvang Næringssameie med like store deler.

(5) Kostnader til leie av grunn på naboeiendom gnr. 83 bnr. 45 skal dekkes som en felleskostnad i sameiet.

(6) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et á konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale med om dette med leverandør.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal også ivareta Sameiets eierskap i Løxatorget Parkeringssameie (seksjon 3 og 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjon 81 og 82 (usolgte boder) har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg:

1. Vedtekter for Løxatorget Parkeringssameie
2. Vedtekter for Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie
3. Kartutsnitt som viser leiet grunn på gnr. 83 bnr. 45



4. Kartutsnitt som viser felles torg på gnr. 83 bnr. 45.

MIDLERTIDIGE HUSORDENSREGLER FOR LØXATORGET BOLIGSAMEIE

Vedtatt av styret i medhold av vedtektenes § 3-2. Gjeldende med umiddelbar virkning.

GENERELT

1. Husordensreglene skal hjelpe oss å ta vare på det nye bomiljøet vårt, sikre god naboskikk og trygge eiendommen. Alle har et felles ansvar for at Løxatorget blir et trivelig sted å bo.

2. Reglene gjelder for alle som bor eller besøker oss. Seksjonseiere har ansvar for å gjøre familiemedlemmer og eventuelle leietakere kjent med reglene.

3. Hvis det oppstår uenigheter mellom naboer, oppfordrer vi til at man tar en vennlig prat direkte med hverandre først. Dersom det ikke løser seg, kan saken sendes skriftlig til styret via Vibbo.

INNFLYTTINGSPERIODEN

4. Innflytting skaper mye ekstra avfall. Det er ikke tillatt å la flytteesker, plast eller restavfall stå i fellesarealer, ganger eller i de vanlige søppelrommene.

5. Sameiet vil leie inn en felles container til flytteavfall i september for å ta unna store mengder emballasje og papp. All papp må flates helt ut før den kastes. Større ting som gamle møbler eller hvitevarer må kjøres bort privat til kommunal gjenbruksstasjon.

6. Vis hensyn til vegger og dører når store møbler bæres gjennom korridorer og heiser. Flyttebiler kan kjøre frem til inngangen for nødvendig av- og pålessing, men må flyttes så snart arbeidet er ferdig.

RO OG ORDEN

7. Det skal være generelt ro i bygget mellom **kl. 23.00 og 07.00**. Hvis du skal ha en spesiell feiring eller gjøre arbeid som kan sjenere naboer, er det kjempefint om du legger ut et nabovarsel på Vibbo i god tid på forhånd, og holder vinduer og balkongdører lukket.

8. Støyende oppussing og vedlikehold (som boring og banking) er kun tillatt i følgende tidsrom:

    - **Hverdager:** Kl. 08.00 – 20.00
    - **Lørdager:** Kl. 10.00 – 18.00
    - **Søndager og helligdager:** Ikke tillatt.

BALKONGER, TERRASSER OG FELLES TAKTERRASSE (HUS 2)

9. For å bevare byggets utseende og arkitektur, minner vi om vedtektenes § 3-1 (5), som krever styrets godkjenning før det gjøres endringer på fasaden. Dette gjelder fastmontering av

markiser, screens, vindskjermer, varmepumper, skillevegger, tildekking/flislegging av balkonggulv, innglassing, faste utelamper eller boblebad.

10. Solskjerming (markiser/screens) må følge sameiets vedtatte farge- og leverandørstandard for å sikre et helhetlig uttrykk. Utvendige persienner er ikke tillatt.

11. Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige hensyn (fare for fallskader på områdene under) henge på *innsiden* av rekkverket. Risting av tepper og tørking av klær over rekkverkshøyde bør unngås.

12. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og terrasser. Kullgrill er ikke tillatt.

13. Den felles takterrassen på Hus 2 er tilgjengelig for alle beboere. Vis hensyn til de som bor rett under, rydd helt opp etter deg, og husk at de generelle ordensreglene for ro etter kl. 23.00 også gjelder her.

SKILT OG POSTKASSER

14. For å sikre et ryddig og enhetlig uttrykk skal navneskilt på postkasser og ved inngangsdører være standardiserte. Informasjon om hvordan du enkelt bestiller godkjente skilt finner du på Vibbo. Håndskrevne lapper tillates ikke og vil bli fjernet.

BRANN OG SIKKERHET

15. Felles ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst. Adgangskontrollen til fellesdørene skjer digitalt via appen "Unloc". Slipp aldri ukjente personer inn i bygget.

16. I henhold til gjeldende brannforskrifter er korridorer og trappeoppganger definert som rømningsveier. Det er derfor strengt forbudt å plassere løse gjenstander som sko, sykler eller søppelposer her, da disse hindrer fri ferdsel og renhold. Barnevogner kan plasseres på anviste plasser i oppgangen såfremt de ikke står i veien.

17. Av sikkerhetshensyn er det strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere, brannfarlige væsker eller illeluktende kjemikalier i kjellerboder eller i sameiets felles bodareal (Seksjon 43).

18. Det er røyking forbudt i alle innvendige fellesarealer, oppganger og kjellere. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, snus eller avfall fra balkonger eller takterrasser. Fyrverkeri er forbudt på fellesområdene.

RENHOLD OG AVFALLSHÅNDTERING

19. Et renholdsbyrå vasker trapper og fellesarealer jevnlig. Beboerne har likevel et ansvar for å holde det ryddig og tørke opp etter seg ved uhell eller søl i heis og korridorer.

20. Sykler og sparkesykler skal plasseres i felles sykkelbod, i private boder eller i utendørs sykkelstativ.

21. Kjøring på fellesområdene og det felles torget er begrenset til utrykningskjøretøy, renovasjon og helt nødvendig flyttetransport.

22. Vanlig husholdningsavfall skal sorteres og kastes i lukkede poser i sameiets renovasjonsanlegg. Det er strengt forbudt å sette søppel utenfor sjaktene eller utenfor egen inngangsdør.

DYREHOLD

23. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke skaper urimelig sjenanse for naboene. Dyr skal holdes i kort bånd i alle fellesarealer, og eiere plikter å plukke opp etter dyret med en gang og unngå sjenerende bjeffing. Mating av fugler fra balkonger eller på fellesarealer frarådes.

EIERSKIFTE OG UTLEIE (HUS 1)

24. **Opplysningsplikt:** Styret skal alltid varsles skriftlig om eierskifte og leieforhold, inkludert navn og kontaktinfo på nye beboere. Utleier må registrere leietakeren i Vibbo før innflytting.

25. **Restriksjoner i Hus 1 (Under 35 år):** Vi minner om at de 19 klausulerte leilighetene i Hus 1 har egne regler i vedtektenes § 2-2. Disse leilighetene kan ikke leies ut i det hele tatt det første året, og all utleie eller videresalg etter dette kan kun skje til personer under 35 år. Alle eierskifter og leieforhold i disse leilighetene må godkjennes formelt av styret på forhånd.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for Løxatorget Boligsameie

Organisasjonsnummer: 0
Møtet ble avholdt 9. juni kl. 18:00, Thon Hotel Oslofjord, Sandvika.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Førde er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Grimmert og Thomas Stovner er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av revisor

> **Forslag til vedtak:**
> BDO velges som sameiets revisor

Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Velges i møte, 1 styreleder, 2-4 medlemmer

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Violeta Cozub

Følgende stilte til valg:
Violeta Cozub

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torill Hartveit
Thomas Stovner

Følgende stilte til valg:
Torill Hartveit
Thomas Stovner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Grimmert

Følgende stilte til valg:
Espen Grimmert

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10352
Løxatorget Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Løxatorget Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
9. juni 2026 kl. 18:00, Thon Hotel Oslofjord, Sandvika.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av revisor
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Løxatorget Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Christian Førde er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

BDO velges som sameiets revisor

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Velges i møte, 1 styreleder, 2-4 medlemmer

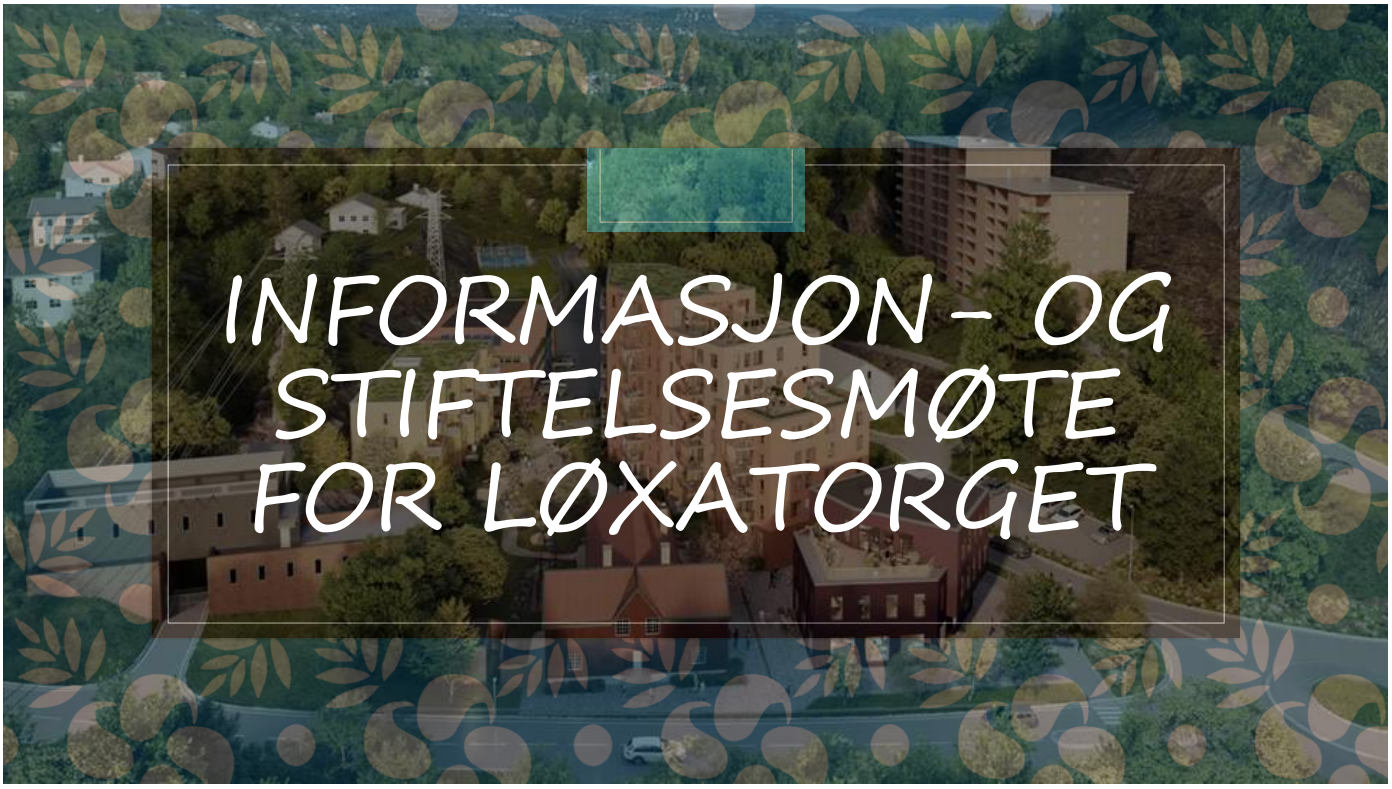
Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Medlem 1
- Medlem 2
- Medlem 3
- Medlem 4



Agenda

- Velkommen
- Informasjon om TV og internett ved Telenor
- Informasjon om forbefaring og overlevering ved Realbygg
- Praktisk informasjon og presentasjon av prosjektet ved prosjektsjef, Nåbo
- Bilder fra byggeplass
- Spørsmål
- Stiftelse av sameiet og valg av styre v/Obos, Christian Førde.

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.



TV- og strømme-tjenesten T-We

Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

T-We Basis (inkludert T-We App) — 200 poeng

Inkluderte strømmetjenester

NRK1 NRK2 NRK3 NRK Super 2 Direkte 2 Zebra 2 Nyheter NRK TV 2 Play

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester

NRK TV — Inkludert i T-We Basis
2 Play — Inkludert i T-We Basis
NETFLIX — 100 poeng (standard) / 180 poeng (premium)
HBO max — 80 poeng
tv — 60 poeng
viaplay — 90 poeng
SKY SHOWTIME — 60 poeng
NORDISK FILM+ — 10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ sport1 sport2 sport3 — 30 poeng
EUROSPORT 1 EUROSPORT 2 — 15 poeng
2 Sport 1 2 Sport 2 — 12 poeng
Discovery — 2 poeng
NORDIC — 4 poeng
Disney+ Disney Channel — 6 poeng
NATIONAL GEOGRAPHIC — 2 poeng
WILD — 4 poeng
NATIONAL GEOGRAPHIC WILD — 2 poeng
LOVE NATURE — 5 poeng

Enkeltkanaler — 1–3 poeng per kanal

svt1 svt2 TV5 Heim TVL

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Frihet M

240 poeng

Frihet M gir deg 240 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

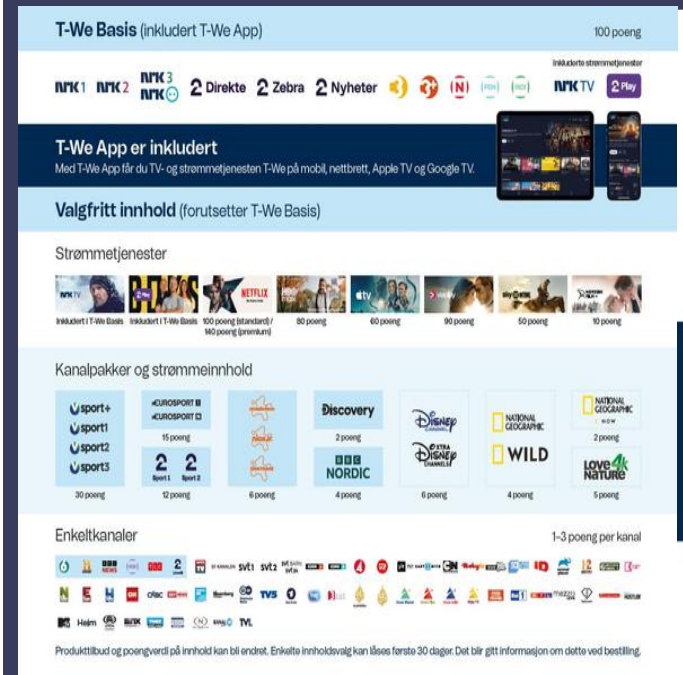
50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

Alltid på Nett-garanti

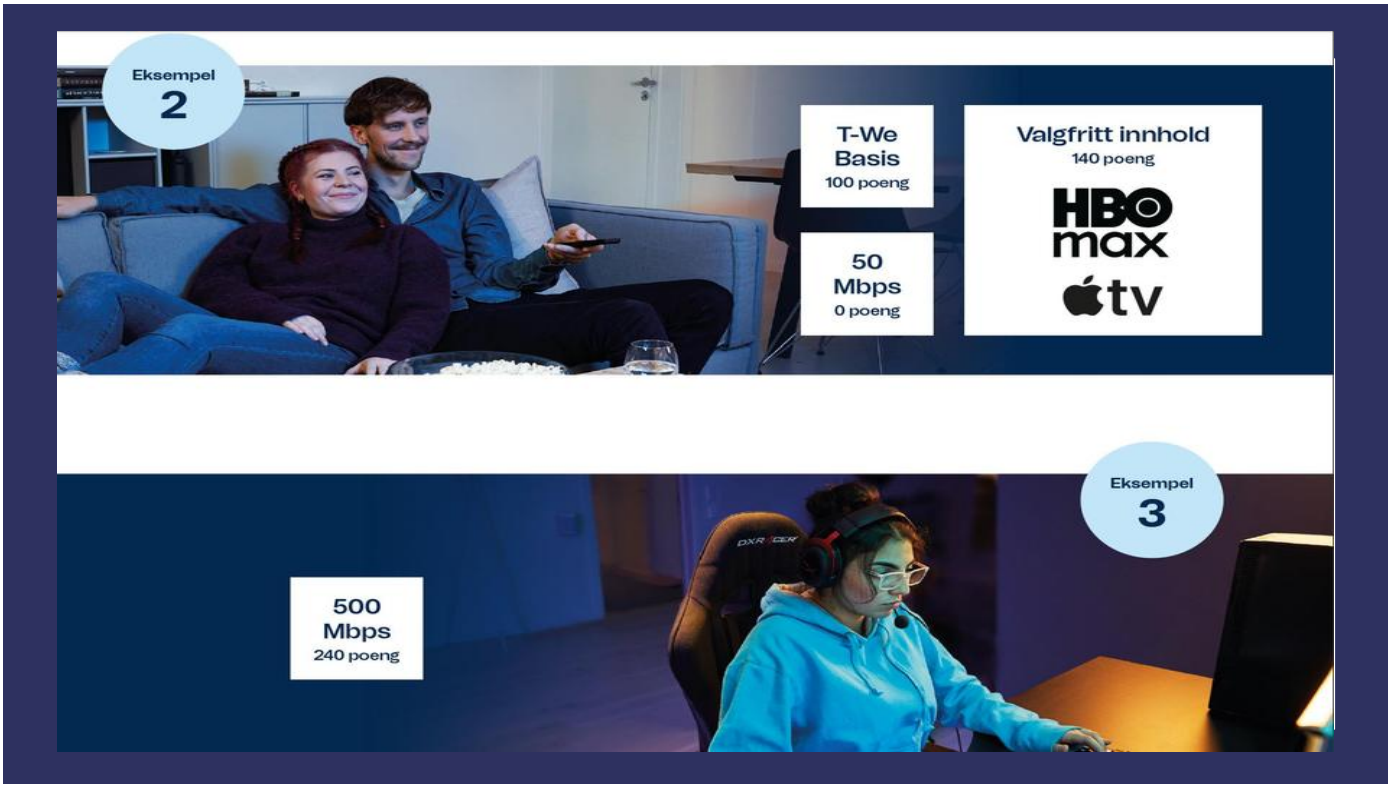
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.







Forhåndsbefaring

- Møt forberedt og tenk igjennom spørsmål på forhånd.
- Tidspunkt er låst (logistikk og rekkefølge)
- Du vil møte takstmann som representerer utbygger og Realbygg, som vil ta deg med til leiligheten din.
- Boligen vil være rengjort iht. Byggvask
- Sammen befarer vi boligen systematisk rom for rom.
- Eventuelle feil og mangler blir notert og signert av begge parter.
- Rapport blir sendt til kjøper, og eventuelle punkter blir forsøkt ferdigstilt før overlevering av boligen.
- Ved manglende fremmøte uten gyldig grunn, vil utbygger og entreprenør gjennomføre befaring på vegne av kjøper.

Overlevering av din bolig

- Dato er låst og juridisk bindende.
- Oppgjørsoppstilling blir sendt ut noen uker i forkant av overtagelse, og fullt oppgjør må være innbetalt før nøkler utleveres.
- Du vil igjen møte representanter fra Nåbo og Realbygg.
- Fullmakt og legitimasjon må medbringes hvis du sender en stedfortreder, eller dersom kun én av kjøperne kan stille.
- Alle punkt meldt på forbefaring blir kontrollert, og eventuelle nye punkt blir protokollført.
- Det blir gjennomført en gjennomgang av tekniske innretninger.
- Forbruksmålere blir lest av og eierskap overført (strøm og vannmålere)
- Overleveringen starter med å vise ekstern bod og eventuelt garasjeplass, før vi går opp i leiligheten, protokoll signeres og nøkler overleveres.
- Protokoll blir sendt kjøper.
- Du har nå overtatt din egen leilighet og kan flytte inn.
- Kjøper har nå overtatt ansvaret for leiligheten.

Virkninger av overtagelsen

- Fra overtagelse går ansvaret og risikoen for boligen over fra Nåbo til dere, jf. Bustadsoppføringsloven §45.
- Reklamasjonsfristen begynner å løpe fra overtagelsen, jf. Bustadsoppføringsloven §30 (Gjeldende dato er fra overtagelsesprotokollen).
- Evt. Dagmulkt stanser jf. Bustadsoppføringsloven §18.
- Nåbo som utbygger får krav på sluttoppgjør, jf. Bustadoppføringsloven §46.
- Feil eller mangler må gjøres gjeldende så snart som mulig, jf. Bustadsoppføringsloven §30, 2 ledd.

Oppmøte ved befaringene

- Oppmøte ved visningsbrakke (rød ring), parkering ved gul oppmerking på oversiktsbilde under.



Praktisk informasjon

- Mange er spent på å flytte inn, og vil flytte inn samtidig. Vi ber om at alle viser hensyn til hverandre slik at innflyttingen blir en trivelig opplevelse for alle.
- Flyttebiler må ikke blokkere innkjøringer – større flyttebiler kan kjøre inn på området eller stå i lomme for vareleveranse.
- Det blir ca 8 overleveringer per dag.
- Heiser og dører med automatikk må ikke holdes i åpen stilling med makt (klosser, kiler o.l) Fyll opp flyttelass ved heis før man kaller på den. Det er bryter på dørautomatikk for å holde den i åpen stilling.
- Adresser blir sendt ut sammen med referat.
- Innkalling til overtakelsesforretning og forhåndsbefaring blir sendt ut innen få dager.

Flyttebiler

Kan enten kjøre inn på området mellom hus 1 og 2, eller stå ved lomme for varelevering ved hus 3

Kun for av- og pålessing



Avfallshåndtering

- Sameiets avfallsanlegg må ikke benyttes til flytteavfall.
- Husk sortering
- Ikke legg flytteavfall i fellesganger – tenk brannsikkerhet.
- Flytteavfall må kjøres bort.

Bilder fra byggeplass





Spørsmål?

Vi gleder oss til å ønske dere velkommen til deres nye hjem.



Løxatorget Boligsameie Forvaltning/Drift

Christian Førde, Advokat og prosjektleder Nybygg, OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Bistått i prosjektfasen, frem til og med informasjonsmøte

Kari-Anne Lindland, rådgiver Team forvaltning nye selskap, OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Styrets faste kontaktperson fra og med informasjonsmøte
  - kari.anne.lindland@obos.no
  - 92 82 60 70
  - 22 86 58 20

AGENDA:

1. Valg av møteleder
2. Opptak av navnefortegnelse
3. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
5. Organisering av sameiet og forretningsførsel
6. Budsjett og felleskostnader
7. Valg av revisor
8. Valg av styre
    a) Valg av styreleder
    b) Valg av 2-4 styremedlemmer
    c) Evt. valg av inntill 2 varamedlemmer

OBOS

5. Organisering av sameiet og forretningsførsel

- Sameiet ligger på gnr. 83 bnr. 188 i Bærum kommune
- Sameiets navn: Løxatorget Boligsameie
- Sameiets e-post (administreres av styret etterhvert): loxatorget@styrerommet.no
- Består av 80 boligseksjoner (1-80) og 2 næringsseksjoner (81-82)
    - Snr. 81-82 består av 2 usolgte boder i kjeller
- Vil bli registrert i Brønnøysundregistrene med eget org. nr.
- Postadresse til sameiet:

    10352 Løxatorget Boligsameie
    v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
    Pb 393 Alnabru
    0614 OSLO
- Sameiet er forsikret i Gjensidige, polisenummer 11988876
- Husk; egen innboforsikring

OBOS

5. Organisering av sameiet og forretningsførsel

VEDTEKTER

- Bygger på lov om eierseksjoner
- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Øverste myndighet er årsmøtet
- Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold
- Sameierbrøken bygger på seksjonens areal (eks. tilleggsdeler, boder, terrasser etc.)
- Råderett
  - Faktisk råderett
    - Leiligheten og fellesareal kan bare brukes til det den er beregnet eller vanlig brukt til
    - Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere
  - Rettslig råderett
    - Salg, pantsettelse, utleie

OBOS

5. Organisering av sameiet og forretningsførsel

VEDTEKTER - VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiets vedlikeholdsplikt

- ytre, bygningsmessig/konstruksjonsmessig vedlikehold, fellesarealer

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- for egen leilighet og evt. tilleggsareal

OBOS

6. Budsjett og Felleskostnader

- Dekker ulike honorarer, forsikring, drift- og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg, m.v.
- Utgangspunktet fordelt ihht. eierbrøk (basert på areal), videre sånn at kostnader til Aktivitetsparken, Torget, internett/TV, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeleles likt per seksjon.
- Fjernvarme betales etter målt forbruk (enten etter a-konto eller direkte til leverandør)
- Giro for felleskostnader blir sendt ut kort tid etter innflytting
- Felleskostnader forfaller ellers den 1. hver måned

Felles BRØK:	ca. 30,- pr. m2 pr. mnd.
Felles LIKT:	ca. 960,- pr. mnd pr. seksjon
TV/Bredbånd:	ca. 400,- pr. mnd.
Oppvarming:	ca. 14-15,- pr. m2 a konto, avregnes etter forbruk
Parkering:	betales direkte av de som har plass
Oppstartskapital:	6.000,- pr. seksjon, kreves inn av Obos

OBOS

7. Valg av revisor

8. Valg av styre

- 1 leder
- 2-4 styremedlemmer
- Evt. Inntil 2 varamedlemmer

OBOS

Vibbo

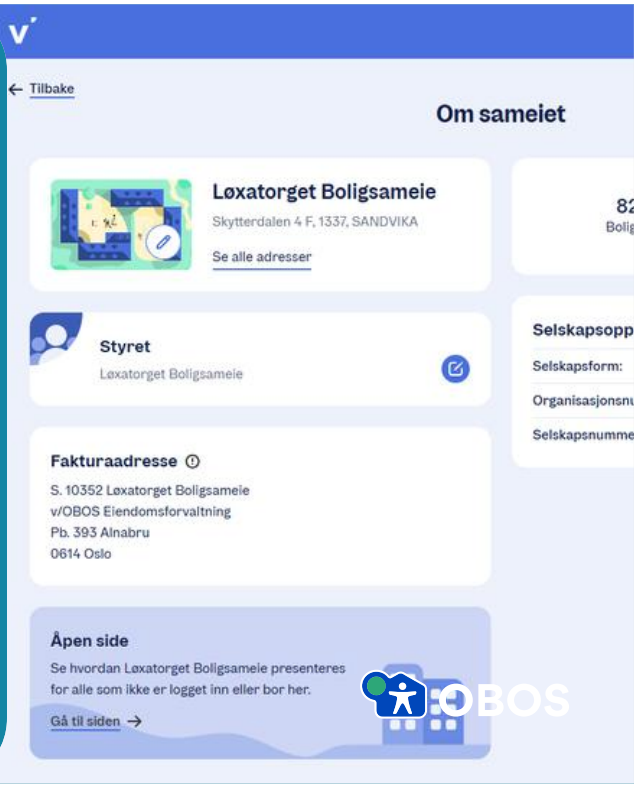
På vibbo.no/10352 finner du alt du trenger å vite om ditt sameie.

Hold deg oppdatert med nyheter og varsler fra styret.

Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer.

Få oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder.

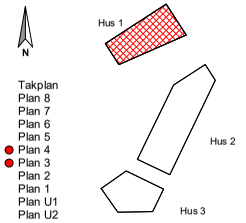
Lag oppslag selv! Erstatter den gamle korktavla.





Hus 1 Plan 3
1 : 200

Hus 1 Plan 4
1 : 200



1:200 1 2 5 10 15 20

C:\Revit\Loxatorget_samlefil_ARK_eva626BC.rvt

21.01.2026 13:29:04

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	21.01.26	RAMMESØKNAD. Fjerning gavlvæg plan 1, nytt soverom 1-405	jv	en
B	11.04.24	Justering av planløsning ifm magnetfeltstråling	jv	en
A	10.05.22	RAMMESØKNAD	tm	en

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450

Wessels gate 4
0165 Oslo

Studio Gorilla

Oppdragsgiver: Nåbo	GNR/BNR: Hus 1/2 Hus 1/2 - 83/188	GNR/BNR: Hus 3 Hus 3 - 83/59	Prosjekt Løxatorget	Fag: ARK
Tegningsnavn: Hus 1 Plan 3 og 4			Opprettet dato: 5.2.21	Tegnet av: pk
			Kontrollert av: bit	Rev. dato: 21.01.26
Tegningsstatus: Rammesøknad	Prosjektnr.: 20-026		Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: A-20-H1-200
				Rev.: C

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/402455/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 09:04

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614908101
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
926311557	LØXATORGET AS		c/o UNION Gruppen, Postboks 1715 Vika, 0121 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3201	83	188

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	83	188	0	1	31 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	2	77 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	3	40 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	4	68 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	5	67 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	6	54 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	7	39 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	8	39 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	9	68 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	10	67 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	11	54 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	12	39 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	13	40 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	14	68 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	15	67 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	16	54 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	17	39 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	18	40 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	19	68 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 402455 Tinglyst: 14.04.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/402455/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 09:04

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	83	188	0	20	50 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	21	59 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	22	34 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	23	68 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	24	49 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	25	66 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	26	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	27	68 / 4745	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	83	188	0	28	50 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	29	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	30	34 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	31	52 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	32	68 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	33	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	34	60 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	35	82 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	36	88 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	37	50 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	38	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	39	34 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	40	52 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	41	68 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	42	53 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	43	59 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	44	82 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	45	88 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	46	50 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	47	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	48	34 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	49	52 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	50	68 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	51	53 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	52	59 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	83	188	0	53	82 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	54	88 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	55	50 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	56	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	57	34 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	58	52 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	59	68 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	60	53 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	61	59 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	62	82 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	63	88 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	64	50 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	65	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	66	33 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	67	52 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	68	68 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	69	84 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	70	79 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	71	50 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	72	54 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	73	33 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	74	52 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	75	68 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	76	84 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	77	79 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	78	55 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	79	107 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	80	104 / 4745	Boligseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	81	5 / 4745	Næringsseksjon	Nei	Nei
3201	83	188	0	82	5 / 4745	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Adv. Christian Førde	934 261 585	christian.forde@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 6666 St. Olavs plass	0129	OSLO	45 500 600

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum	83	188	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926 311 557	Løxatorget AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	31	B	13	B	40	B	25	B	66	B	37	B	50		49	B	52	
2	B	77	B	14	B	68	B	26	B	54		38	B	54		50	B	68	
3	B	40	B	15	B	67	B	27	B	68	B	39	B	34		51	B	53	
4	B	68	B	16	B	54	B	28	B	50		40	B	52		52	B	59	
5	B	67	B	17	B	39	B	29	B	54		41	B	68		53	B	82	
6	B	54	B	18	B	40	B	30	B	34		42	B	53		54	B	88	
7	B	39	B	19	B	68	B	31	B	52		43	B	59		55	B	50	
8	B	39	B	20	B	50	B	32	B	68		44	B	82		56	B	54	
9	B	68	B	21	B	59		33	B	54		45	B	88		57	B	34	
10	B	67	B	22	B	34	B	34	B	60		46	B	50		58	B	52	
11	B	54	B	23	B	68	B	35	B	82		47	B	54		59	B	68	
12	B	39	B	24	B	49		36	B	88		48	B	34		60	B	53	
Sum tellere:		4745				Nevner =		4745											

Dato	Innsenderens underskrift
13.02.2026	

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.02.2026	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 13.02.2026	Christian Berg	Christian Berg, ihht. firmaattest
Oslo, 13.02.2026	Anders Sletten	Anders Sletten, ihht. firmaattest

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum	83	188	

Dato	Underskrift	Stempel
17.03.26	Kjersti Rottstad	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
13.02.2026	Christian Berg

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

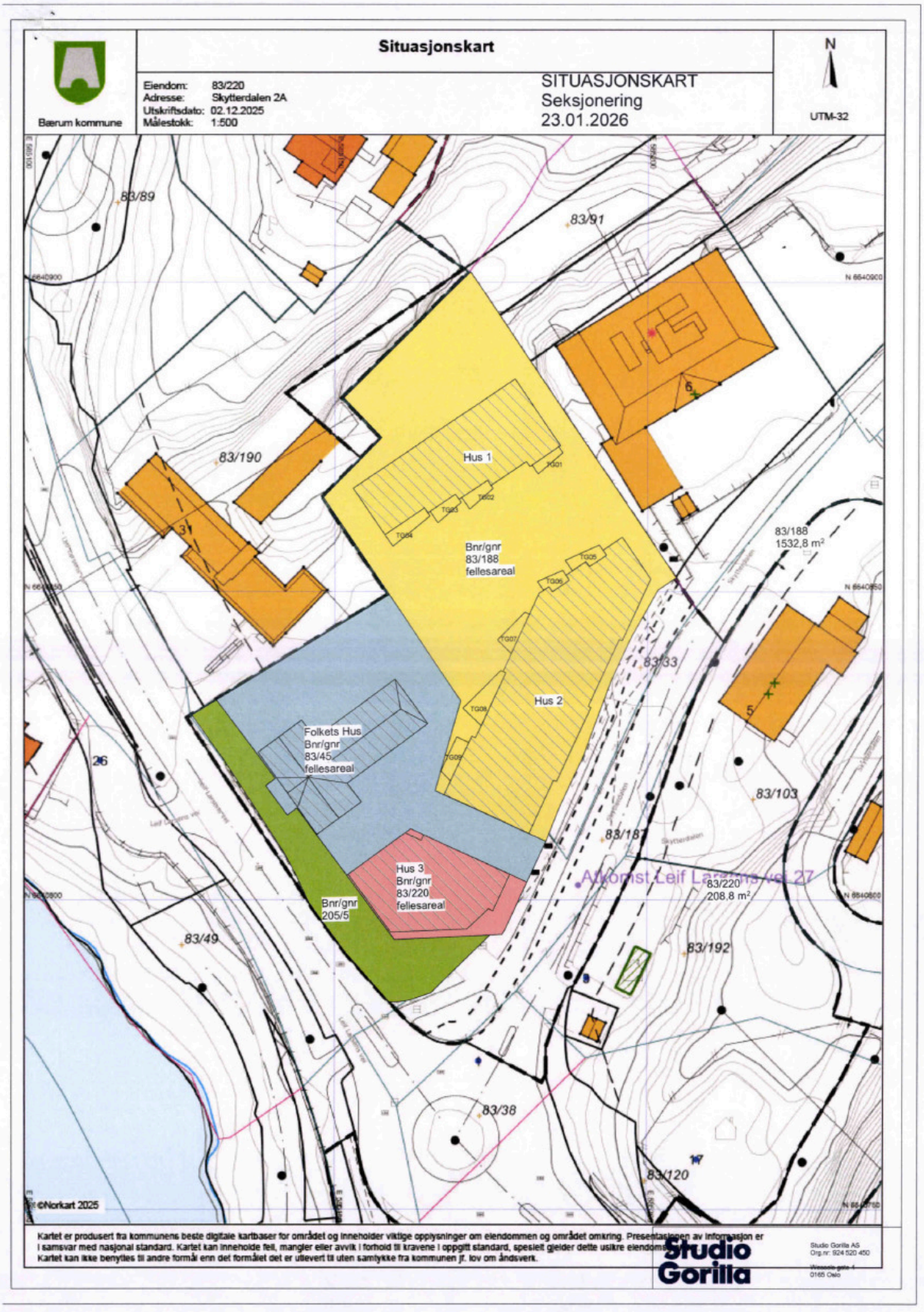
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

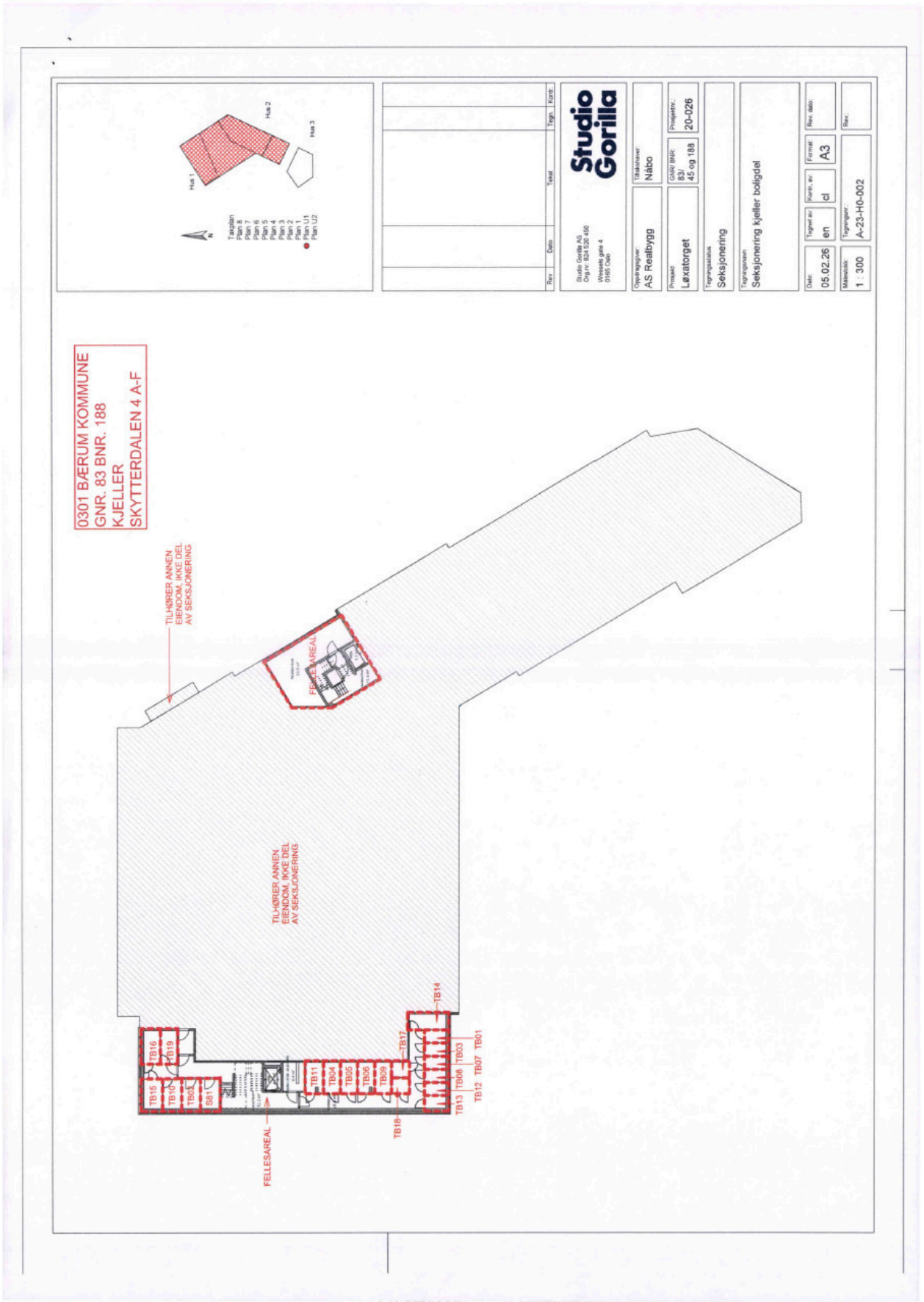
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

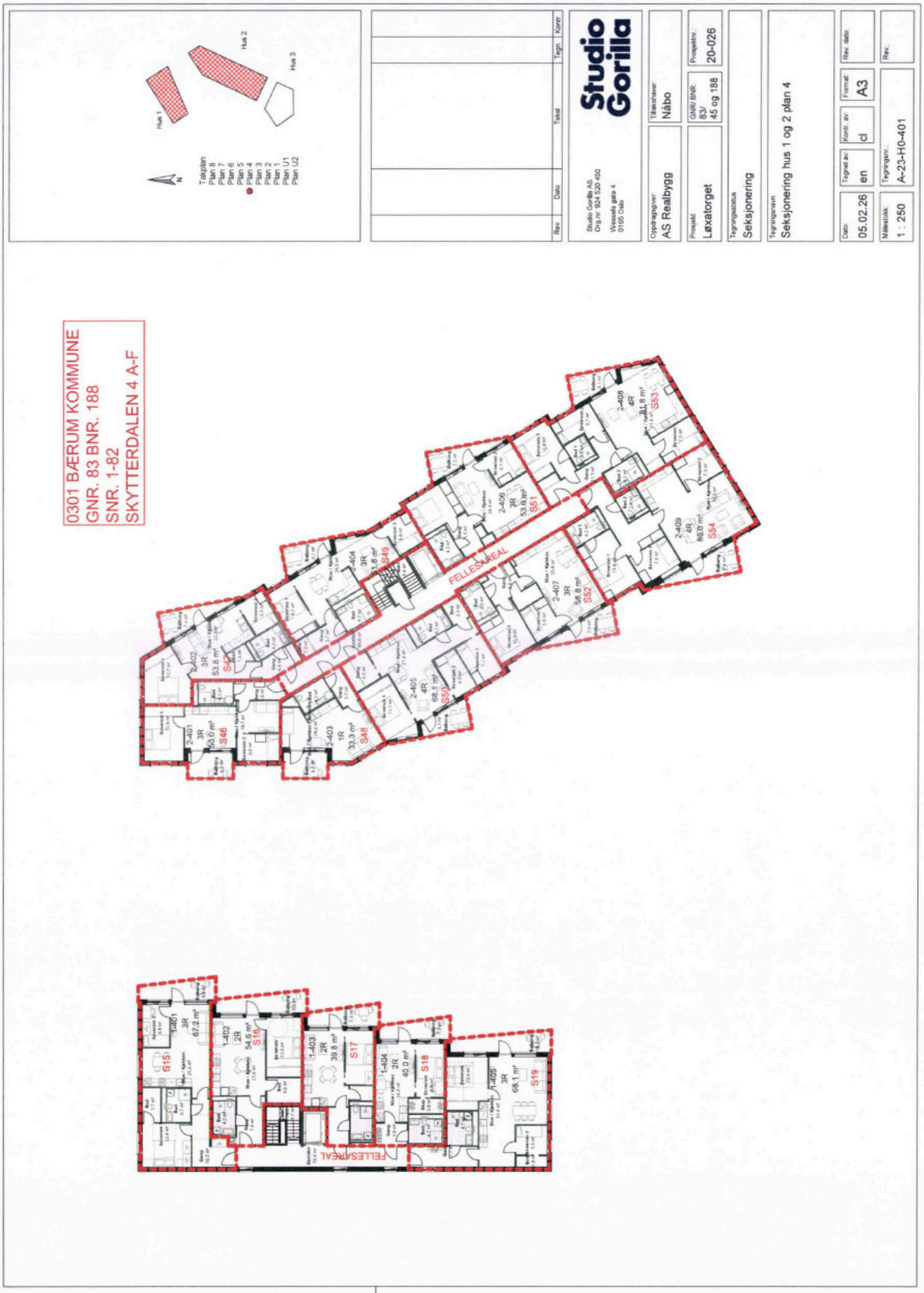
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	59		85				109				133				157			
62	B	82		86				110				134				158			
63	B	88		87				111				135				159			
64	B	50		88				112				136				160			
65	B	54		89				113				137				161			
66	B	33		90				114				138				162			
67	B	52		91				115				139				163			
68	B	68		92				116				140				164			
69	B	84		93				117				141				165			
70	B	79		94				118				142				166			
71	B	50		95				119				143				167			
72	B	54		96				120				144				168			
73	B	33		97				121				145				169			
74	B	52		98				122				146				170			
75	B	68		99				123				147				171			
76	B	84		100				124				148				172			
77	B	79		101				125				149				173			
78	B	55		102				126				150				174			
79	B	107		103				127				151				175			
80	B	104		104				128				152				176			
81	N	5		105				129				153				177			
82	N	5		106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		4745				Nevner =		4745											

Dato	Innsenderens underskrift
13.02.2026	


Situasjonskart
Bærum kommune
Eiendom: 83/220
Adresse: Skytterdalen 2A
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:500
SITUASJONSKART
Seksjonering
23.01.2026
N
UTM-32
83/89
83/91
83/190
Hus 1
Bnr/gnr
83/188
fellesareal
83/188
1532,8 m²
Hus 2
83/33
Folkets Hus
Bnr/gnr
83/45
fellesareal
83/103
83/187
Hus 3
Bnr/gnr
83/220
fellesareal
Bnr/gnr
205/5
83/220
208,8 m²
83/49
83/192
83/38
83/120
©Norkart 2025
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er
i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard, spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Studio Gorilla
Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450
0165 Oslo


Studio Gorilla
Oppdragsgiver: AS Realbygg
Tiltakshaver: Nabo
Prosjekt: Løxatorget
GNR/ BNR: 83/ 45 og 188
Prosjektnr.: 20-026
Tegningsstatus: Seksjonering
Tegningsnavn: Seksjonering kjeller boligdel
Dato: 05.02.26
Tegnet av: en
Kontr. av: cl
Format: A3
Målestokk: 1 : 300
Tegningsnr.: A-23-H0-002
0301 BÆRUM KOMMUNE
GNR. 83 BNR. 188
KJELLER
SKYTTERDALEN 4 A-F
TILHØRER ANNEN EIENDOM, IKKE DEL AV SEKSJONERING
FELLESAREAL
TB01
TB02
TB03
TB04
TB05
TB06
TB07
TB08
TB09
TB10
TB11
TB12
TB13
TB14
TB15
TB16
TB17
TB18
TB19
S01


Hus 1
Hus 2
Hus 3
N
Takplan
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
Rev
Dato
Tekst
Tegn.
Kontr.
Studio Gorilla
Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450
Wessels gate 4
0165 Oslo
Oppdragsgiver:
AS Realbygg
Tiltakshaver:
Nabo
Prosjekt
Løvatorget
GNR/ BNR:
83/
45 og 188
Prosjektnr:
20-026
Tegningsstatus
Seksjonering
Tegningsnavn
Seksjonering hus 1 og 2 plan 4
Dato
05.02.26
Tegnet av:
en
Kontr. av:
cl
Format:
A3
Rev. dato:
Målestokk
1 : 250
Tegningsnr:
A-23-H0-401
Rev.
0301 BÆRUM KOMMUNE
GNR. 83 BNR. 188
SNR. 1-82
SKYTTERDALEN 4 A-F
FELLESAREAL
FELLESAREAL

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

STUDIO GORILLA AS
Eva Nordgård
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/2072 - 26/193085/ANSORE	27.08.2026

Adresse - Tiltak:	Skytterdalen 4 F - boligblokk - hus 1
Gnr/Bnr:	83/188
Tiltakshaver:	Løxatorget As
Ansvarlig søker:	STUDIO GORILLA AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hele tiltaket** slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er gitt driftstillatelse for heis i eget vedtak, jf. j.post 26/193084.

For oppfyllelse av krav/vilkår til midlertidig brukstillatelse vises det til midlertidig brukstillatelse for boligblokk hus 2, j.post 26/193031, i føringssak 20/18707.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 8, datert 05.08.2026 i j.post 26/190179, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **18.12.2026**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Tatiana Rapp
stedfortreder for avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:

Løxatorget As	c/o Nåbo AS Lars Hilles gate 30	5008	Bergen

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

STUDIO GORILLA AS
Eva Nordgård
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/18707 - 26/193031/ANSORE	27.08.2026

Adresse - Tiltak:	Skytterdalen 4 A-E - boligblokk hus 2 - trafo - garasjekjeller - infrastruktur og utomhus
Gnr/Bnr:	83/188
Tiltakshaver:	Løxatorget As
Ansvarlig søker:	STUDIO GORILLA AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hele tiltaket** slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er gitt driftstillatelse for heis i eget vedtak, jf. j.post 26/193030.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdigstilt, jfr. § 12-4. *<u>Opplysninger i søknaden:</u>* *Det er i følgebrevet til søknad om MB oppgitt at ansvarlig utførende for landskapsutforming har oppgitt noen gjenstående arbeider ved innsending av søknad om midlertidig bruk. Det dreier seg om kanter av granittstein, belegg, planting, lekeapparater, mur, gjerder, plassering av utendørsutstyr. Disse arbeidene vil bli utført innen 19.08.2026.*	Vilkår 10 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Kommunens kommentar: Det er 19.08.26 sendt inn bekreftelse fra søker på at arbeidene er ferdigstilt. Vilkåret anses oppfylt.		
Før det kan gis brukstillatelse for boliger og/eller næringsbygg skal offentlig VA- anlegg være overtatt av kommunen. *Søkers redegjørelse:* *Overtakelse er gjennomført, se vedlegg.* Kommunens kommentar: Søknaden har vært oversendt Vann og avløp, og de har ingen merknader til at det utstedes midlertidig brukstillatelse.	Vilkår 11 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Før det kan gis brukstillatelse skal offentlig gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen være ferdig opparbeidet, jfr. § 12.3. *Søkers redegjørelse:* *Overtakelse er gjennomført, se vedlegg.* Kommunens kommentar: Søknaden har vært oversendt Mobilitetsavdelingen, og de har ingen merknader til at det utstedes midlertidig brukstillatelse.	Vilkår 12 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført, jfr. § 12.5. *Søkers redegjørelse:* *Tiltakene iht. miljøoppfølgingsplanen er gjennomført, og planen er oppdatert, se vedlegg.* Kommunens kommentar: Søkers opplysninger tas til etterretning. Den oppdaterte miljøoppfølgingsplanen oversendes relevante interne avdelinger til orientering.	Vilkår 13 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 11, datert 05.08.2026 i j.post 26/190104, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **18.12.2026**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

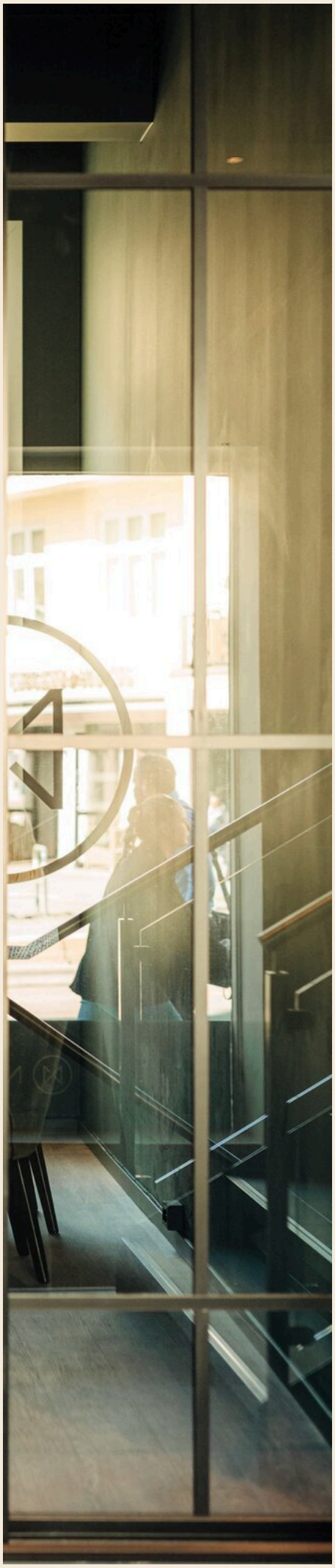
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0271/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skytterdalen 4F, s17 / 1-403 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 83, bnr 188, snr 17 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Aleksander Myrvold

Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA
strategi og ledelse
Nordvik Løren
a.myrvold@nordvikbolig.no
990 07 542