NORDVIK

Skytterdalen 4F

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skytterdalen 4F, s. 13 / 1-304

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Ny og oppgradert 2-roms med sydøstvendt balkong og heis – God takhøyde - Felles takterrasse - Fin beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 120,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Ny og strøken 2-roms leilighet i 3. etasje, med god takhøyde og balkong. Balkongen vender mot gårdshage og gir boligen en fin forlengelse av oppholdsarealet. I tillegg får du tilgang til felles takterrasse i 8. etasje, heis og en sentral beliggenhet med kort vei til mye. Dette er en perfekt bolig for deg som ikke ønsker å tenke på kommende vedlikehold.

Kort fortalt
Oppgradert bad
Ny 2-roms leilighet i 3. etasje
Stue med god takhøyde
Felles takterrasse i 8. etasje
Heis i bygget
Moderne kjøkken med Bosch hvitevarer
Klassisk og moderne baderom
Sykkelgarasje
Arealeffektiv planløsning med naturlig soveromssone
Fin beliggenhet i et populært område med kort vei til mye

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm




CHELSEA
FLOWER MARKET
LONDON
LE JARDIN


Wenche-Britt Hagabakken Mor, jeg vil hjem












ØKOLOGISK
STEKE-
OLJE
SOLSIKKE
500 ml


SALÓN des FLEURS




SALON des FLEURS

















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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0263/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skytterdalen 4F, s. 13 / 1-304, 1337 SANDVIKA
Gnr 83, bnr 188, snr 13 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Odd Egil Eltervaag

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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Stue, kjøkken, soverom, gang, bad og skap/innvendig bod.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 2.5 kvm. Sportsbod i kjeller.
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 skap/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
Stuen er lys og fin. Den ekstra gode takhøyden gir rommet en luftig følelse, mens flere vindusflater slipper inn godt med dagslys. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og den lyse trestavs parketten harmonerer fint med de nøytrale veggoverflatene. Rommet har en enkel og fleksibel utforming som gjør det lett å møblere etter eget behov.

Kjøkken
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 boligen er det utgang til en sydøstvendt balkong, med utsyn over bagården. 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.

Baderom
Badet har en tidløs utførelse med store, lyse veggfliser og gulvfliser i fargen Nordic Stone Islandia. 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.

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.

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 3 120,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, akonto fjernvarme, TV/bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader: 2.160,-
Fjernvarme: 560,- (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.

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.

Dyrehold
Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboer og besøkende.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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.

Rammetillatelse - Løxatorget:
Det er gitt rammetillatelse, 30.06.2022 for hus 1 og 2, samt flere igangsettingstillatelser.

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

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:

3201/83/188/13:
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: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/4745

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 rengjort stand.

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,-
Finn.no fornying (opprykk) GEO1 - Sep 2026 kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging LX1-304: 22 900 - fakturert kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar/stk 3 900,-. Etter overtakelse kr. 3 900,-

Eierskiftegebyr Obos, ca. kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører, Obos, ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 74 400,- 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 11. 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.

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 1.5 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	10 min 0.8 km

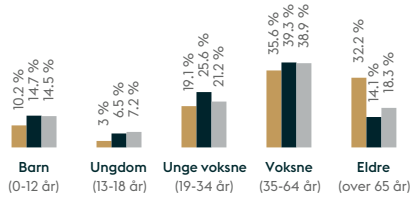
Offentlig transport

Evje Totalt 11 ulike linjer	4 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

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
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
21-0263/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skytterdalen 4F, s. 13, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Odd Egil Eltervaag

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 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?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det er helt nytt

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: 21-0263/26

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist revidert 08.9.2022

VEDTEKTER

FOR

GARASJESAMEIET FOR LØXATORGET BOLIGSAMEIE

<under etablering>

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Garasjesameiet Løxatorget Boligsameie (heretter kalt garasjesameiet eller sameiet) er et tingsrettslig sameie etablert i Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringssameie snr. 1. Anleggseiendommen er under fradeling fra gnr. 83/45 og 83/188 i Bærum kommune.

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren, innebærer dette for disse andelene at utbyggeren (eller det selskap eller personer disse andeler måte være videresolgt til) er sameier.

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjesameiet består av 26 parkeringsplasser for bil. Dette antallet kan bli justert i forbindelse med utvikling av eiendommen.

1.4 Hver ideelle andel har lik andel i sameiet.

1.5 Sameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler for både Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringssameie og Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie.

2. Garasjesameiets formål og oppgaver

Garasjesameiet skal eie, forvalte, forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen med tilhørende adkomst på bakkeplan i henhold til de forpliktelser som påligger garasjesameiet etter vedtektene i Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringssameie somgarasjesameiet inngår i. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 styremedlemmer.
Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere. Styret kan bestå av styret i Løxatorget Boligsameie, men må velges av sameiermøte iht. vedtektenes pkt. 4.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøtet

4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Eventuelle styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

4.2 Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

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

- Årsberetning
- Regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

4.8 Garasjesameiets styre ved styreleder representerer garasjesameiet i Eierseksjonssameiet dersom ikke sameiermøtet vedtar noe annet.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Kostnader med eiendommen skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. felleskostnader i eierseksjonssameiet
b. kostnader til indre og eventuelt ytre vedlikehold av garasjesameiets eiendom i henhold til eierseksjonssameiets vedtekter
c. drift og vedlikehold mv av eventuelt sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
d. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser, oppmerking av p-plasser
e. garasjeport med portåpner
f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Individuelle installasjoner på den enkelte parkeringsplass, herunder utstyr for lading
b. Energiforbruk ved lading, herunder kostnader knyttet til fordeling av dette

5.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller annet areal som likestilles med dette er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive eierseksjonssameie.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

6. 1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Fordeling av P-plasser foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av P-plassene. Hver slik sameieandel skal være til delt et eller flere nummer iht. parkeringsoversikt.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap eller den person utbygger måtte selge disse ideelle andeler til.

6.2 Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

6.3 En sameieandel på 1/26-del i garasjesameiet gir, rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp. Styret kan, når særlige grunner

tilsier det, foreta ombytte av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytte endre antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

6.4 Én parkeringsplass i sameiet er HC-plass. Sameiere med dokumentert behov for slik plass kan kreve rett til disponering av denne ved søknad med dokumentasjon til styret. Styret informere eier av den ideelle andel som gir bruksrett til den aktuelle plassen om at plassen skal stilles til disposisjon for annen sameier – mot midlertidig bytte med den sameierens p-plass. Ved bortfall av vilkårene (bortfall av behov eller dersom Sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type P-plass), bortfaller retten til bytte, og Sameieren skal uten ugrunnet opphold informere Styret og den Sameier som eier HC-plassen, hvorpå retten til bruk av HC-plassen tilbakeføres eieren.

6.5 Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 6.6 og 6.7 nedenfor.
Salg av p-plasser kan kun skje til seksjonseiere i Løxatorget Boligsameie.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

6.6 Ved utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om leietaker.

6.7 Den sameier som overdrar eller leier ut parkeringsplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

7. Garasjeanlegget - bruk

7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller omfattende bilreparasjon med videre i eller fra garasjesameiets eiendom.

7.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

7.3 Inngrep i konstruksjonen, herunder for innfesting av oppheng for dekk, er ikke tillat uten skriftlig samtykke fra Styret.

7.4 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

7.5 Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan

sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.5 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Boligeiere i Løxatorget boligsameiet og Løxatorget Næringssameie skal ha rett til å benytte deler av sameiets eiendom til adkomst til sykkelparkering, tekniske rom og adkomst til lager- og bodarealer samt rømningsvei ved brann mv. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra Løxatorget boligsameie og Løxatorget Næringssameie.

10. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

Vedlegg:

Vedtekter til Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringssameie

***

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Sist endret 15.9.2022

VEDTEKTER

FOR

LØXATORGET BOLIGSAMEIE

<under etablering>
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. Eierseksjonssameiet er under etablering og vil bli endelig opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner 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.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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 Parkeringssameie (anleggseiendommen). Det er utarbeidet egne vedtekter til Løxatorget Parkeringssameiet, som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1**.
Anleggseiendommen med parkering og boder er et eierseksjonssameie bestående av fire seksjoner. Parkeringsplasser som skal tjene beboere i Løxatorget Boligsameie er etablert i seksjon 1 som et egen tingsrettslig sameie (*Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie*) og eies av de som kjøper parkeringsplasser i seksjon 1. Dette parkeringssameiet reguleres av egne vedtekter som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 2**.

(2) Løxatorget Boligsameie eier seksjon 3 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 seksjon 1 etableres også egen plass for bildeling som skal eies og forvaltes av Løxatorget Boligsameie.

(4) I vedtektene til parkeringssameiet (seksjon 1) 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 i en egen seksjon i anleggseiendommen (seksjon 2), samt på terreng.

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

(7) Løxatorget Boligsameie er sammen med Løxatorget Næringssameie deleier i seksjon 4 i anleggseiendommen Løxatorget Parkeringssameie, som skal tjene som teknisk rom for boligsameiet og næringssameie.

(8) Boligeiere i Løxatorget boligsameiet og Løxatorget 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(9) Løxatorget Boligsameiet har rett til evigvarende leie av grunn på angitte deler av Skytterdalen 2 (gnr. 83 bnr. 45). Retten er sikret ved tinglyst erklæring. Kartutsnitt som viser grunn, er vedlagt som **vedlegg 3** til disse vedtektene.

(10) Løxatorget Boligsameiet og Løxatorget har rett til å benytte Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Skytterdalen 2). 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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 Løxatorget 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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 (Skytterdalen 2) skal dekkes av Løxatorget Boligsameiet og Løxatorget 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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).

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Prosjekt
: Løxatorget
Leilighet
: 1-304

Bad

Frist - 17/01/2025
Bestilling sendt 07/01/2025
09:45



Baderomsmøbel Bad1
Skuffeseksjon Bano Home LUNA hvit(Nok 0.00 * 1)

Nok 0.00



Dusj Bad1
FMM Mora MMIX II - Dusj(Nok 0.00 * 1)
Nrf nr : 4294663
Nobb nr : 60624839

Nok 0.00



Dusjvegger Bad 1
Dusjvegger 90x90(Nok 0.00 * 1)

Nok 0.00



Servantarmaturer Bad1
Grohe Eurosmart GRH 32467003(Nok 0.00 * 1)
Artikkel nr : GRH32467003

Nok 0.00



Speil på Bad1
Speil Bano SOL(Nok 0.00 * 1)

Nok 0.00



Trykkplate Bad 1
Grohe Skate Cosmopolitan Matt krom(Nok 0.00 * 1)

Nok 0.00



WC stol Bad1
Grohe Bau Ceramic WC m. softclose(Nok 0.00 * 1)

Nok 0.00



Fliser Gulv og dusj Bad1
Nordic Stone Islanda Gulv(Nok 13,500.00 * 1)

Nok 13,500.00



Fliser Vegg Bad1
Nordic Stone Islandia Vegg(Nok 18,000.00 * 1)

Nok 18,000.00

Totalt: Nok 31,500

Vilkår

Vilkår (må krysses for å kunne velge)

Tilvalgsønsker utløser administrasjonsgebyrer. Disse kommer i tillegg til prisen på de valgene man gjør. Tilvalgskostnaden, summen nederst til høyre, må være betalt i sin helhet før overtagelse av leiligheten sammen med sluttoppgjør på leiligheten. Gebyrene kan variere noe fra prosjekt til prosjekt.

Ved ønske om endringer i leiligheten, som f.eks. flytte innervegg, dør eller andre større endringer, må det gjøres en samlet vurdering i hvert enkelt tilfelle. Vurderingene og kalkylene gjøres av entreprenør, leverandører, arkitekter og rådgivere noe som medfører en initialkostnad. Kostnaden må aksepteres før utredningen starter og dekkes av deg som kjøper. Kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen blir gjennomført eller ikke. Kostnaden kan variere fra prosjekt til prosjekt.

Vi gjør oppmerksom på at alt utover det som er tilbudt i de standardiserte tilvalgsmenyene blir behandlet som endringer.

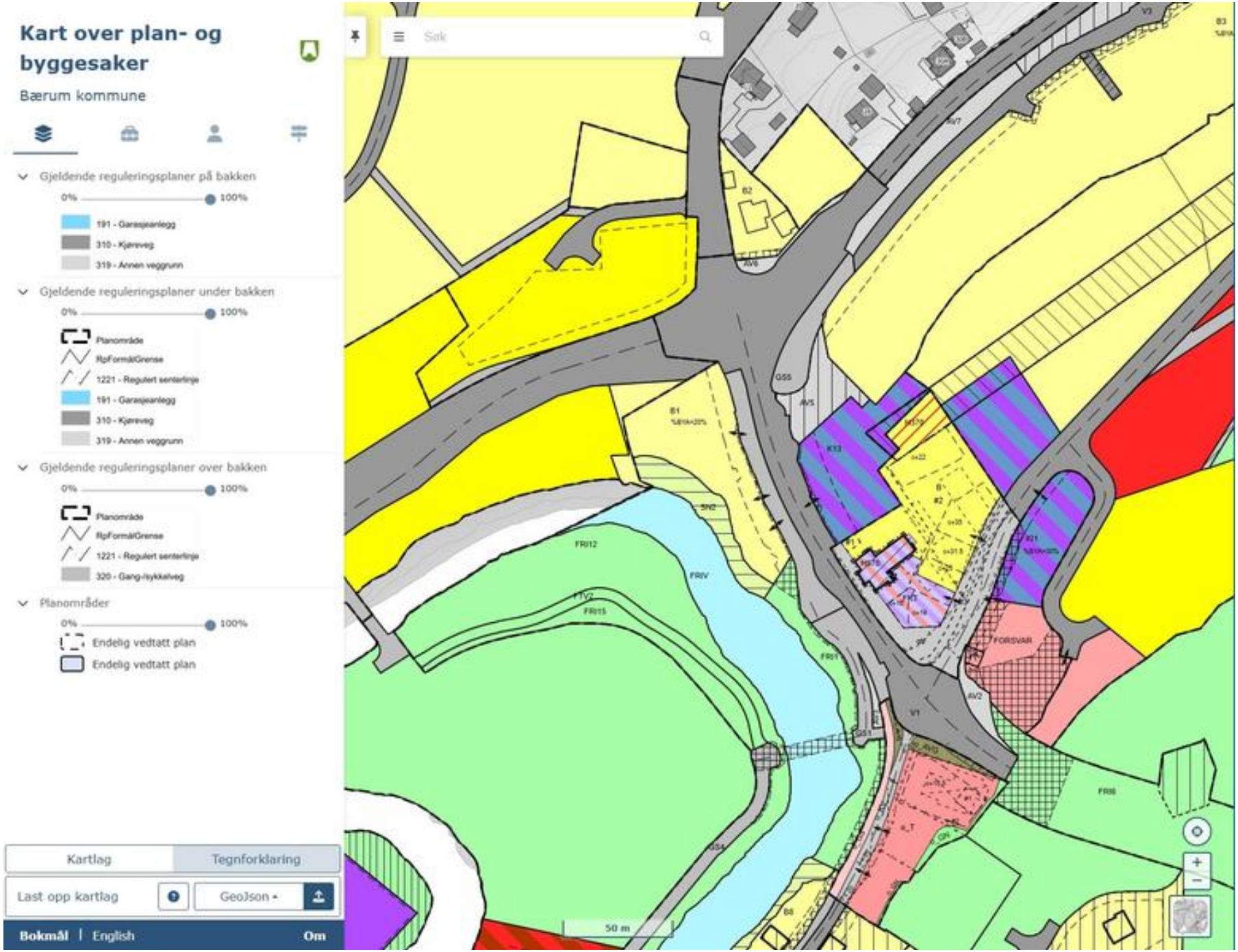
Det er kjøpers ansvar å melde fra om endret e-postadresse/kontaktinformasjon. Dette er viktig da all korrespondanse om befaringer, overleveringer og annet går via e-post til riktig person.

Fremdriften på byggeplassen er avhengig av at tilvalgene er på plass innen fastsatt tid. Frister som er angitt må respekteres. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og refereres til leveransebeskrivelse i prospekt.

Alle bilder er ment som illustrasjonsbilder. Vær oppmerksom på at bilder og farger kan være avvikende fra de produkter som er avbildet.
Fra tilvalget gjøres - til ferdig bygg - er det en tidsramme som gjør at det også tas forbehold om at produkter som er utgått kan erstattes med tilsvarende produkt/varemerke.
Alle prisene listet opp i systemet er inkludert mva.

Ved å godkjenne vilkår så bekrefter kjøper også at det, dersom det er to eller flere kjøpere, råder enighet om valgene som blir bestilt.

Kjøper aksepterer tilvalg med disse vilkårene.


Kart over plan- og byggesaker
Bærum kommune
Gjeldende reguleringsplaner på bakken
0%
100%
191 - Garasjeanlegg
310 - Kjøreveg
319 - Annen veggrunn
Gjeldende reguleringsplaner under bakken
0%
100%
Planområde
RpFormålGrense
1221 - Regulert senterlinje
191 - Garasjeanlegg
310 - Kjøreveg
319 - Annen veggrunn
Gjeldende reguleringsplaner over bakken
0%
100%
Planområde
RpFormålGrense
1221 - Regulert senterlinje
320 - Gang-/sykkelveg
Planområder
0%
100%
Endelig vedtatt plan
Endelig vedtatt plan
Kartlag
Tegnforklaring
Last opp kartlag
GeoJson
Bokmål | English
Om
Søk
FRI12
FRIV
FRI15
FRI1
FRI8
FORSVAR
50 m



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- B — Blokkbebyggelse
- FKT — Forretning/kontor/tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- oV — Veg

HENSYNSSONER

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)
RpFareSone

- H370 — Høyspenningsanlegg

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8 c)
RpAngittHensynSone

- H570 — Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-7)

- # 1-3 — Utforming

LINJESYMBOL M.V.

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBestemmelseGrense

RpJuridiskLinje 1218

- Eiendomsgrense som oppheves
- Bygg, kulturminner som bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

RpJuridiskPunkt 1219

- Avkjørsel

c+ maks kotehøyde

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Digital redigering ved Bærum Kommune GSE
Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

0 10 20 30 40 m

målestokk ekvidistanse 1 m

N

Forslagstiller **Urbanium AS**

Detaljregulering

Skytterdalen 2-4

PLANID
2016015
DOKUMENTNR
4907689

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 24.06.2013

ArkivsakID 16/7170

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	4521244	4624756		06.02.2020
Offentlig ettersyn fra 14.02 til27.03.2020	4521244	4624756		
2. gangs behandling	4907689	4907674		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK				
KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN				

REVIDERT **12.12.2019** SAKSBEHANDLER: **Espen Egeland**

BÆRUM KOMMUNE

Reguleringsplan for

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

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for:
- utvikling av Skytterdalen 2-4 med bymessig bebyggelse, gateliv og trivelige uteområder
- fortetting med attraktive boliger i gangavstand til Sandvika stasjon

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som skaper liv på gateplan
- god stedstilpasning
- bevaring av kulturminnet «Folkets hus»
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
- etablering av møteplasser
- styrket blågrønn struktur
- åpen overvannshåndtering
- miljømessig gode løsninger
- gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen som går forbi planområdet.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

§ 2.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarme.

§ 2.5 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:
- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Kotehøyde ved innganger

- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Beplantning og natur som skal bevares
- Uteoppholds- og lekearealer på terreng og takflater
- Fortau og trafikkarealer inklusive bil- og sykkelparkering
- Plassering av felles avfallsløsning og belysning av fellesanlegg
- Håndtering av overflatevann og snølagring
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plantevalg
- Plassering av tekniske installasjoner som trafo
- Parkering for sykkel og bil
- Biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Renovasjonsløsning dersom det skal bygges nedgravde avfallscontainere
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B og FKT

§ 3.1 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner dokumentid 4756518, datert 05.12.19.

§ 3.2 Bebyggelsens plassering og tilhørende uteområder skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner dokumentid 4756518, datert 5.12.2019.

§ 3.3 Innen viste byggegrenser tillates oppført ny bebyggelse med tillatt bruksareal på inntil BRA = 6 500 m^2. Overdekket sykkelparkering, parkeringskjeller og tilleggsareal under terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal.

§ 3.4 Innenfor angitte byggegrenser kan forretningsareal på bakkeplan utgjøre inntil BRA = 500 m^2.

§ 3.5 Oppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp tillates inntil 3 m over regulert gesimshøyde. Slike oppbygg skal ikke ha et grunnareal som utgjør mer enn 5 % av totalt areal på takflater. Det tillates rekkverk inntrukket minst 1 meter fra fasadeliv over regulert maks kotehøyde. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

§ 3.6 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

§ 3.7 Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjeller pr. 100 m^2 BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn. I tillegg skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m^2 BRA på bakkeplan, hvorav 50 % skal være under tak. Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av boligenes inngang.

§ 3.8 Det skal etableres 1 plass for bil pr. 100 m² BRA bolig, maks. 1 plass for bil pr. 100m² BRA forretning og maks. 0,25 plasser for bil pr. 100 m² BRA kontor. Minst 10 % av plassene skal avsettes til besøksparkering. Det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser for besøkende til Folkets Hus.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede og to av disse kan ligge på torget. Det skal etableres ladepunkter på alle parkeringsplasser for boliger. Parkeringskravet for boliger kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpool-ordning.

§ 3.9 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,4 m
- Busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,5 m
- Busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m
- Trær: vekstjordlag 1,0 m

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

§ 4.1 Bebyggelsen kan romme bolig og forretning. Forretningsarealet skal ligge på gateplan og henvende seg mot torget.

§ 4.2 Inntil 20 % av leilighetene skal være under 50 m^2.

§ 4.3 For boliger avsettes minimum 35 m^2 MUA per 100 m^2 BRA på bakkeplan, takterrasser og balkonger.

§ 4.4 Kvalitetskrav til MUA:

- Minimum 70 % av MUA skal være fellesareal.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Areal egnet for barns lek skal utgjøre minst 10 m² pr. boenhet og ha en solrik plassering. Det skal etableres lekeplass på minimum 50 m² i indre gårdsrom.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

§ 4.5 Balkonger kan krage ut inntil 1 meter over felt oV. Innad mot gårdsrom kan balkonger krage ut inntil 2 meter over felt FKT. Dersom balkongene gis en irregulær form, skal begrensningen for utkraging regnes som et gjennomsnitt, målt parallelt fra fasaden. Det tillates ikke terrasser på bakkeplan mot veiarealet langs Skytterdalen. Det tillates ikke understøttende konstruksjoner for balkonger utenfor byggegrenser mot veiarealet langs Skytterdalen.

§ 4.6 Bebyggelsen kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 65 dB under forutsetning av at:

- Alle boenheter har en stille side (støynivå lik eller under L_{den} 55 dB).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.
- Det tillates støyskjermingstiltak på inntil 2,5 m for uteoppholdsareal, som vist i illustrasjoner dokument 4756518, datert 5.12.2019

§ 4.7 Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt rundt høyspentledning unngås. Arealer for uteopphold skal ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet fra høyspentanlegg vil bli over 0,4 µT. I innendørs boligarealer skal magnetfeltet fra høyspentanlegg ikke overgå 0,4 µT.

Forretning/kontor/tjenesteyting, felt FKT

§ 5.1 Ny bebyggelse skal romme forretning/kontor og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Folkets Hus skal romme forsamlingslokale.

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

Veg, felt oV

§ 6.1 Innenfor veggrunnen skal det opparbeides et fortau på minimum 2,5 meters bredde.

§ 6.2 Avkjørsel til felt B viser kjøreadkomst til parkeringskjeller for betjening av hele planområdet.

§ 6.3 Det tillates unntaksvis kjøring inn til innvendig torg ved vist avkjørsel til felt FKT for å kunne betjene næringsarealene med varelevering, renovasjon og for å gi forflytningshemmede adkomst til parkeringsplasser på torget.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Frisikt

§ 7.1 Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) på gateplan slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Det tillates bebyggelse i frisiktsonen 3,0 m over tilstøtende vegers nivå. Gangsone med avgrensning av fortausareal mot nybygg skal utformes slik at krav til frisiktsone ivaretas i tråd med Bærum kommunes veinormal.

Høyspenningsanlegg, felt H370

§ 7.2 Området skal være ubebygd. Det er ikke tillatt å opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer tenkt for lengre opphold. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse.

Særlige hensyn til kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 8.1 Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens.

§ 8.2 Folkets hus skal bevares. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. En ark eller ett takoppløft kan tillates pr. takflate på de takflatene som vender mot baksiden eller bort fra Leif Larsens vei.

§ 8.3 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes

proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.

§ 8.4 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bekkeåpning

§ 9.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for fremtidig åpning av Solbergbekken. Det tillates midlertidig løsning med gateparkering innenfor bestemmelsesområdet frem til bekkeåpningen realiseres.

Parkeringskjeller

§ 10.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det tillates oppføring av underjordisk parkeringsanlegg.

Nettstasjon

§ 11.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates oppført ny nettstasjon.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 12.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.

§ 12.2 Før det gis rammetillatelse til bygging av boliger skal broen mellom Leif Larsens vei og Kjørboparken være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 12.3 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen være ferdig opparbeidet.

§ 12.4 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

§ 12.5 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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:

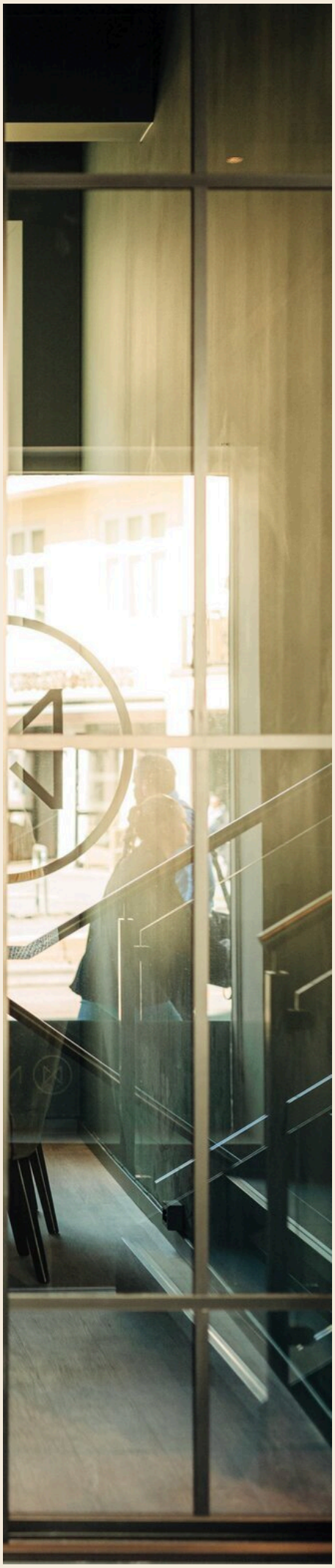
Løxatorget As	c/o Nåbo AS Lars Hilles gate 30	5008	Bergen

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: 21-0263/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skytterdalen 4F, s. 13 / 1-304 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 83, bnr 188, snr 13 (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