NORDVIK

Skytterdalen 4F leilighet. 1-204

1 soverom | 39.8 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

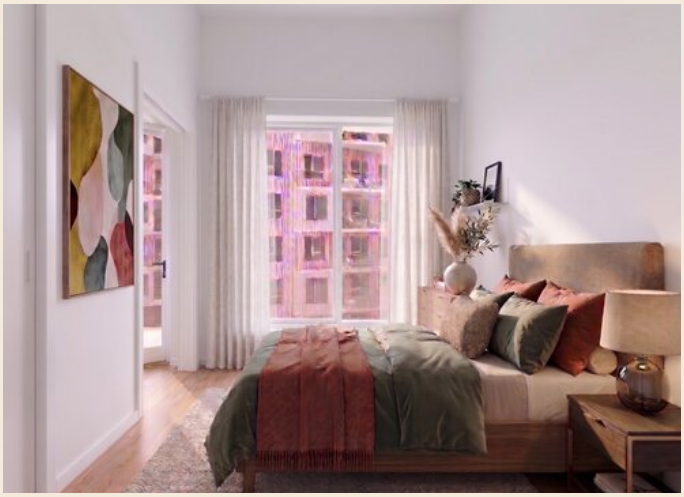
Skytterdalen 4F, leil. 1-204

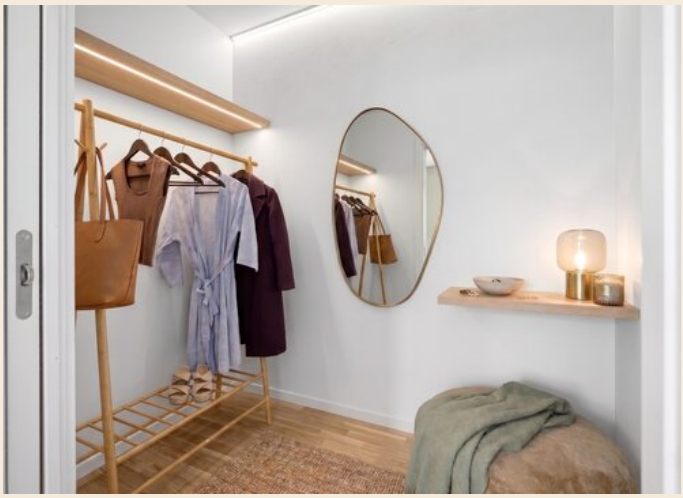
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Andre vedlegg
22	Vedlegg
25	Nabolagsprofil
29	Om boligen
113	Kontaktinfo
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Fastpris: Pen og luftig 2-roms i 2. etg. Sentral beliggenhet. Sikte ot. aug/sep

Prisantydning	**4 090 000,-**
Omkostninger	**90 760,-**
Totalpris	**4 180 760,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 111,-**
BRA-i	**39.8 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Løxatorget, hus 1, leil. 204.

Det tas sikte på overtakelse august/september. Bindene tidspunkt varsles 10 uker før eksakt tidspunkt.

Felles takterrasse i 8. etg i hus 2.
Fin beliggenhet i populært område m/kort vei til mye.

Garanti med grunnlag i hele kjøpesummen etter bustadoppføringslova.
Foto og databilder til illustrasjon. Foto av ferdige leil. er fra ferdigstilte prosjekter. Avvik vil forekomme. Last ned salgsoppgave.

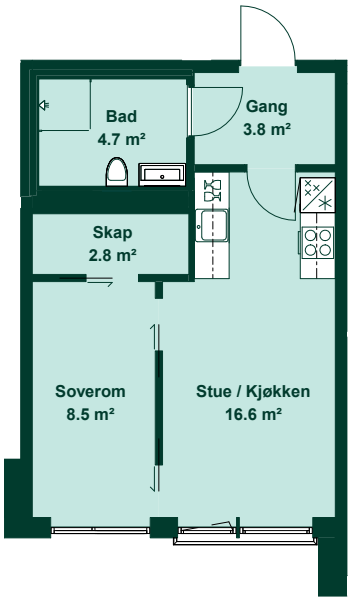
Planløsning

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

Kontraktstegning

Prosjekt
Løxatorget
Leilighet nr.
1-204

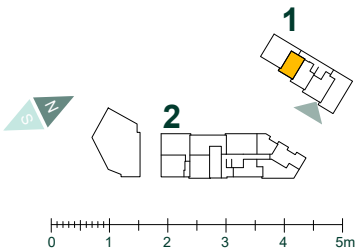
BRA:	39,8 m²
P-rom:	36,4 m²
Etasje:	2
Ant.rom:	2-roms



Fasade Sørøst



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



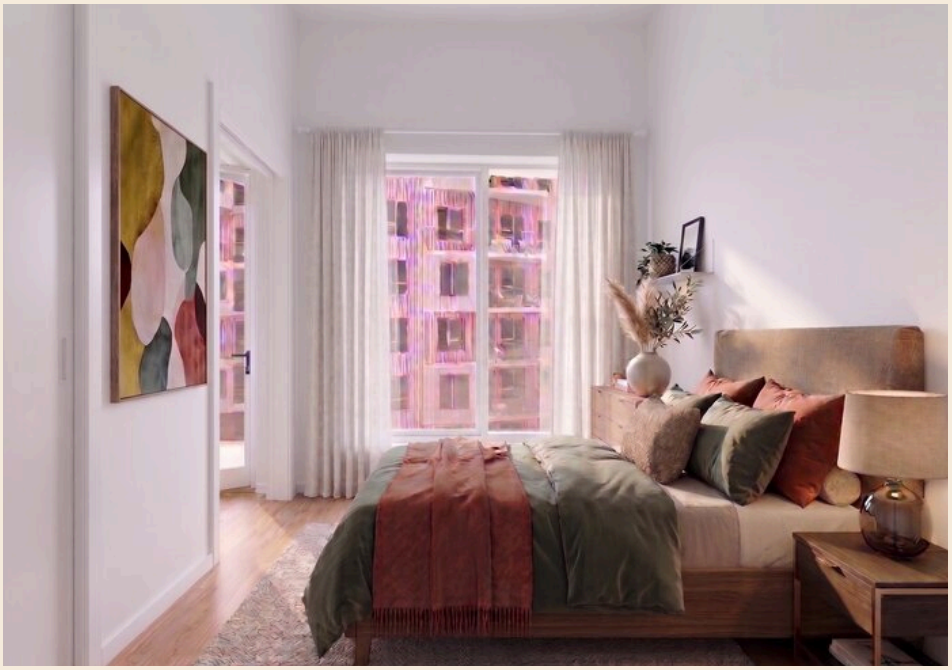
Utbygger		Tegningsdato	Revisjon
BONAVA	Signatur / Dato	02.11.22	
		Skala 1:100	

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: d00e8ce4-e509-4e49-8a21-1c4878552e07

Pen stue med plass til sittegruppe. Innred din drømmeleilighet. Bildet er laget digitalt/med KI. Avvik vil forekomme.





Lekkert soverom. Bildet er laget digitalt/med KI. Avvik vil forekomme.

Skap i tilknytning soverom.



Bilder er kun til illustrasjon og er laget digitalt/med KI. Avvik vil forekomme. Last ned salgsoppgave i pdf for nærmere info. Omtrentlig avmerking.





Kort vei til mye i Sandvika.

Velkommen til Løxatorget med kort vei til mye. Bildet er laget digitalt/med KI. Omtrentlig plassering. Avvik vil forekomme.







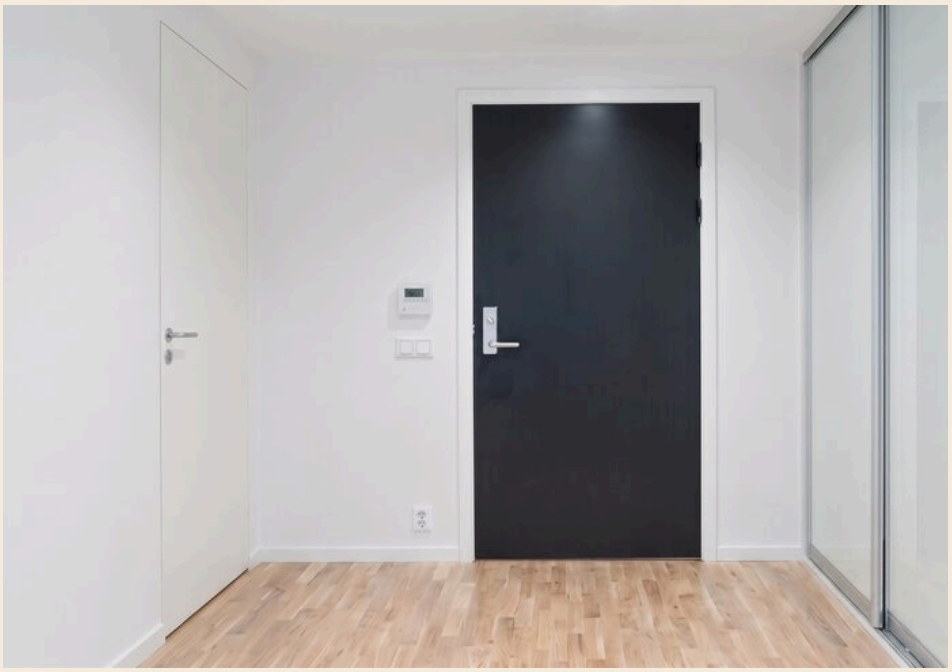
Kjøkken - høyde ca. 3,077 meter.



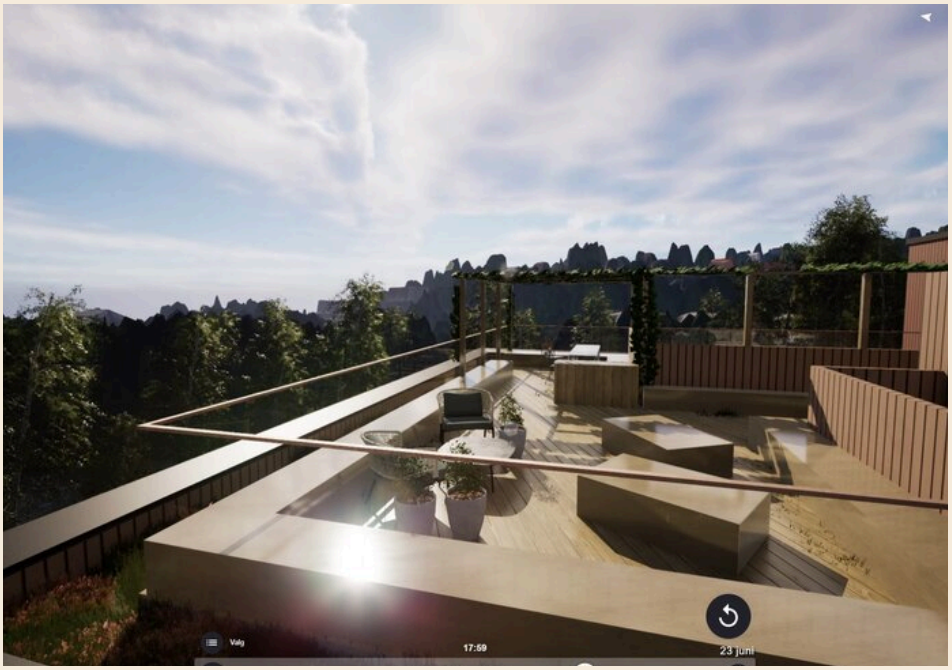


Gang m. plass til sko og yttertøy. Porttelefon. Bildet er laget digitalt med KI. Avvik vil forekomme.

Gang m. plass garderobe. Porttelefon. Skyvedørsgarderobe er ikke inkludert. Bildet er laget digitalt med KI. Avvik vil forekomme.



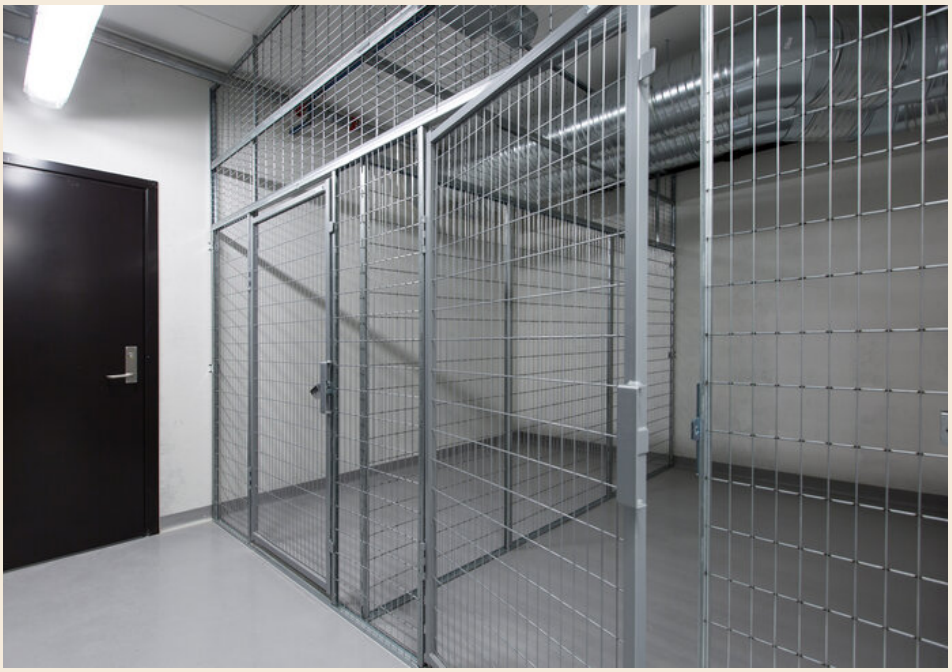
Felles takterrasse i 8. etg. i hus 2.



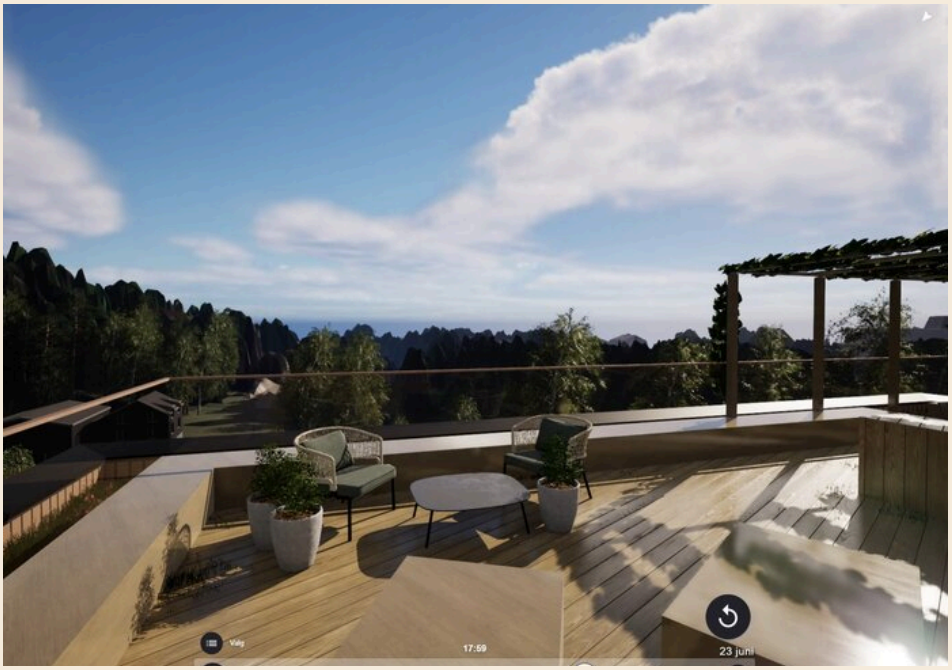


Velkommen til Løxatorget med kort vei til mye. Bildet er laget digitalt/med KI. Omtrentlig plassering. Avvik vil forekomme.

Ca. 2,5 kvm sportsbod er inkl. Illustrasjonsbilde fra annet prosjekt.



Felles takterrasse i 8. etg. i hus 2.





Bilder er kun til illustrasjon og er laget digitalt/med KI. Avvik vil forekomme. Last ned salgsoppgave i pdf for nærmere info. Omtrentlig avmerking.

Kort vei til mye i Sandvika.



Benytt deg av kyststien i Bærum.





Ca. ti min gange til Sandvika Stasjon.

Sandvika Storsenter ligger i området.



STANDARD LEVERANSE

PROSJEKT: LØXATORGET

KJØKKEN:
Kjøkkenmodell: Plan hvit (malt MDF)
Håndtak: HG131 stål med push åpning på overskap
Benkeplate: Laminat farge 2134 30mm tykkelse med rett forkant
Vask: Stålvask toppmontert i benkeplate

HVITEVARER:
Kjøkkenet leveres med hvitevarer fra Bosch/Siemens som standard og slimline ventilator fra Røros Hetta









DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

Drømmekjøkkenet Prosjekt AS | Verkseier Furulundsvei 16 e, 0668 Oslo | Tlf: 22 32 84 84
Epost: post@dkprosjekt.no |Postadr: Drømmekjøkkenet Prosjekt AS, Verpetveien 48, 1543 Vestby





Serie 2
Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Hvit

HBF010BV1S

Type stekeovn / stekefunksjon
- Innbyggingsovn med 5 ovnsfunksjoner: 3D-varmluft Plus, over-/undervarme, omluftsgrill, skånsom varmluft, stor VarioGrill
- Temperaturintervall 50 °C - 270 °C
- Volum: 66 l

Komfort
- Ekstrastor ovnsrom i emalje
- Hurtigoppvarming
- Halogenlampe
- Innerdør i helglass
- Teleskopskinner kan ettermonteres
- 1 x Bakebrett, emalje, 1 x Kombirist, 1 x Langpanne

Miljø og Sikkerhet
- Øvrige sikkerhetsfunksjoner: mekanisk dørlås
- Energiklasse (ihht EU Nr. 65/2014): A
  Energriforbruk i standard drift:0.98 kWh
  Energriforbruk i varmluftsdrift:0.79 kWh
  Antall ovnsrom: 1 Varmekilde: elektrisk
  Volum ovnsrom:66 l





iQ100
Induksjonstopp, 60 cm, Sort, Overflatemontering uten ramme

EU611BEB5X

- 60 cm: plass til 4 panner eller kjeler.

Fleksibilitet
- Kokesone foran venstre: 180 mm, 1.8 kW (maks. effekt 3.1 kW)
- Kokesone venstre bak: 180 mm, 1.8 kW (maks. effekt 3.1 kW)
- Kokesone høyre bak: 145 mm , 1.4 kW (maks. effekt 2.2 kW)
- Kokesone foran høyre: 210 mm, 2.2 kW (maks. effekt 3.7 kW)

Komfort
- touchControl: kontroller effekten med påtrykte +/- berøringsknapper.
- 17 effekttrinn: tilpass varmen nøyaktig med 17 effektnivåer (9 hovednivåer og 8 mellomnivåer).
- Switch-off timer: slår av kokesonen på slutten av den innstilte tiden (f.eks. for kokte egg).
- Countdown timer: det høres en alarm på slutten av den innstilte tiden (f.eks. for pasta).

Tidsbesparing og effektivitet
- powerBoost-funksjon for alle induksjonssoner : kok vann raskere med 50% mer energi enn på høyeste standardnivå.
- quickStart-funksjon: når du slår på, velger koketoppen automatisk kokesonen med kokekar (plassert i av-modus).
- reStart-funksjon: i tilfelle utilsiktet utkobling, gjenopprettes alle tidligere innstillinger ved å slå på koketoppen igjen innen 4 sekunder.
- quickStop: slå av en kokesone raskt med ett lengre trykk.

Design
- rammeløs

Sikkerhet
- 2-trinns restvarmeindikator for hver kokesone: indikerer hvilke kokesoner fortsatt er varme.
- Barnesikring hindrer utilsiktet betjening
- Hovedbryter: slå av alle kokesoner ved å trykke på én knapp.
- Sikkerhetsutkobling: av sikkerhetsmessige årsaker stopper platetoppen oppvarmingen automatisk etter en forhåndsinnstilt tid uten interaksjon.

Installasjon
- Dimensjoner (HxBxD mm): 51 x 592 x 522
- Nødvendig størrelse på nisjen til installasjon (HxBxD mm) : 51 x 560 x (490 - 500)
- Min. tykkelse på benkeplaten: 16 mm
- Connected load: 4600 W
- powerManagement funksjon: begrenser maks. effekt om nødvendig (avhenger av sikringsbeskyttelse av elektrisk installasjon).
- Ledning 1.1 m Norwesco-kontakt: plug and play, ingen elektriker nødvendig for installasjon.
- Tilpasset til å kobles til 1-fase installasjon



Serie 4
Frittstående kombiskap, 186 x 60 cm, Hvit

KGV362WEAS

Ytelse og forbruk
- Energiklasse: E
- Netvolum kjøl: 214 l
- Net volum (frys):94 l
- Årlig energiforbruk: 233
- Lydnivå: 39 dB

Design
- Dør i hvit, sidevegger i hvit
- Integrert vertikalt håndtak
- LED-belysning i kjøledelen

Komfort og Sikkerhet
- Elektronisk temperaturregulering med LED-display
- SuperFrys med automatisk tilbakestilling: for ekstra rask nedfrysing av matvarer
- Automatisk avriming

Kjøledel
- Dynamisk kjøling via integrert ventilator
- 4 hyller av sikkerhetsglass, hvorav 2 er høydejusterbare, 3 easyAccess hyller
- 1x stor dørhylle, 2x liten dørhylle

Ferskhetssystem
- 1 VitaFresh skuff med fuktighetsregulering: holder frukt og grønnsaker friskt og vitaminrikt lenger.

Frysedel
- LowFrost - rask og enkel avriming
- 3 transparente fryseskuffer, 1 BigBox

Dimensjoner
- Mål: H 186 x B 60 x D 65 cm

Teknisk informasjon
- Høyrehengslet dør, kan hengsles om
- Justerbare føtter foran, hjul bak



Serie 2
Frittstående oppvaskmaskin, 60 cm, hvit

SMS25AW05E

Forbruk og ytelse
- Energiklasse[1]: E
- Energi[2] / vann[3]: 92 kWt / 9.5 liter
- Kapasitet: 12 standard kuverter
- Programvarighet[4]: 3:30 (t:min)
- Lydnivå: 48 dB(A) re 1 pW
- Støyeffektivitetsklasse: C

Programmer og spesialfunksjoner
- 5 programmer: Intensiv, Mix, Eco, Hurtigvask, Forvask
- 2 tilleggsfunksjoner: VarioSpeed Plus, HalfLoad
- 3 temperaturtrinn

Teknologi
- Gjennomstrømningselement med integrert pumpesystem
- DoseringsAssistent
- EcoSilence Drive: energisparende og stillegående motorteknologi
- Auto All-in-1: automatisk tilpassing til type oppvaskmiddel
- Varmeveksler.
- Vekselspyling
- Avkalkingselektronikk
- Selvrensende filtersystem med 3-lags bølget mikrofilter
- Innerdel i Rustfritt stål/Polinox
- Elektronisk resttidsanvisning
- Indikatorfarge: rød
- Utsatt starttid: 1-24 timer
- Elektronisk indikator for påfylling av salt
- Elektronisk indikator for påfylling av glansemiddel

Design og komfort
- Bestikkurv i underkurv
- Bryter med integrert startknapp
- 2 kopphyller i overkurv
- AquaMix glasspleie-system

Installasjon
- Produktmål (HxBxD): 84.5 x 60 x 60 cm
- AquaStop: garantert beskyttelse mot vannskader
- Sølvfargede XXL-kurver med håndtak





Serie 2
Helintegrert oppvaskmaskin, 45 cm

SPV2IKX10E

Forbruk og ytelse
- Energiklasse[1]: F
- Energi[2] / vann[3]: 78 kWt / 9.5 liter
- Kapasitet: 9 standard kuverter
- Lydnivå: 48 dB(A) re 1 pW

Programmer og spesialfunksjoner
- 5 programmer: Eco, Auto, Intensiv, Express 65°, Favourite
- 3 tilleggsfunksjoner: Home Connect, ExtraDry, SpeedPerfect+
- Forvask
- Pleieprogram machine care
- Home Connect til trådløs betjening via Home Connect appen på din smartphone eller tablet
- Silence on demand (via app)
- Utsatt starttud: 3, 6 eller 9 timer

Design og komfort
- R1
- Variabel bestikkurv i underkurven
- Høydejusterbar overkurv
- Lett glidende lavfriksjonshjul på underkurv
- Rack Stopper hindrer avsporing av underkurven.
- DoseringsAssistent
- InfoLight red
- Auto All-in-1: automatisk tilpassing til type oppvaskmiddel
- Innerdel i rustfritt stål

Teknologi
- Sensorer: AquaSensor
- EcoSilence Drive: energisparende og stillegående motorteknologi
- DuoPower - dobbel spylearm for mer effektiv oppvask
- AquaMix glasspleie-system
- Selvrensende filtersystem med 3-lags bølget mikrofilter

Sikkerhet
- AquaStop: garantert beskyttelse mot vannskader
- Inkl. dampbeskyttelse

Perspektivtegning: 67338/13/1 1-204 - Kjøkkentype Hus 1 x04 **Skrevet ut: 08.05.2026**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Selger: Klefos, Amalie Side:1 (1)

Perspektivtegning: 67338/13/1 1-204 - Kjøkkentype Hus 1 x04 **Skrevet ut: 08.05.2026**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



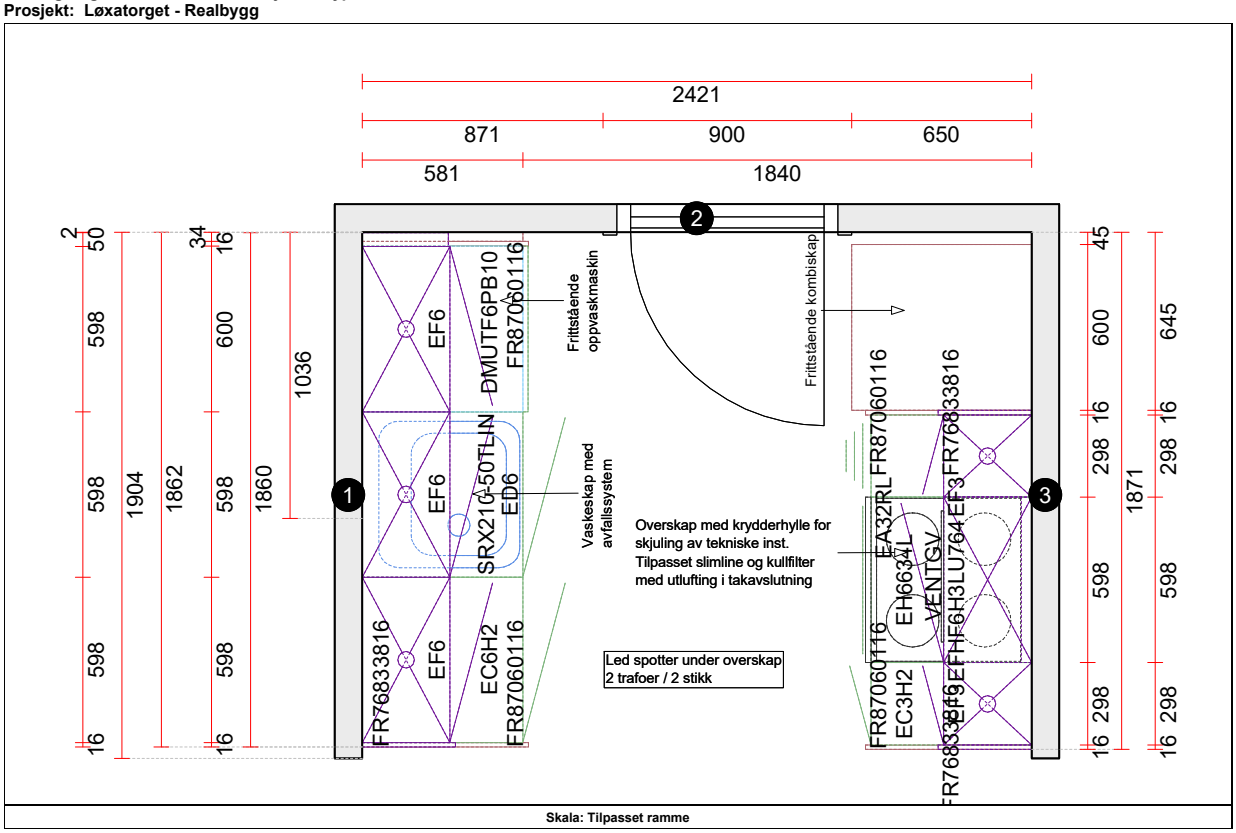
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Selger: Klefos, Amalie Side:1 (1)

Perspektivtegning: 67338/13/1 1-204 - Kjøkkentype Hus 1 x04 **Skrevet ut: 08.05.2026**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Selger: Klefos, Amalie Side:1 (1)

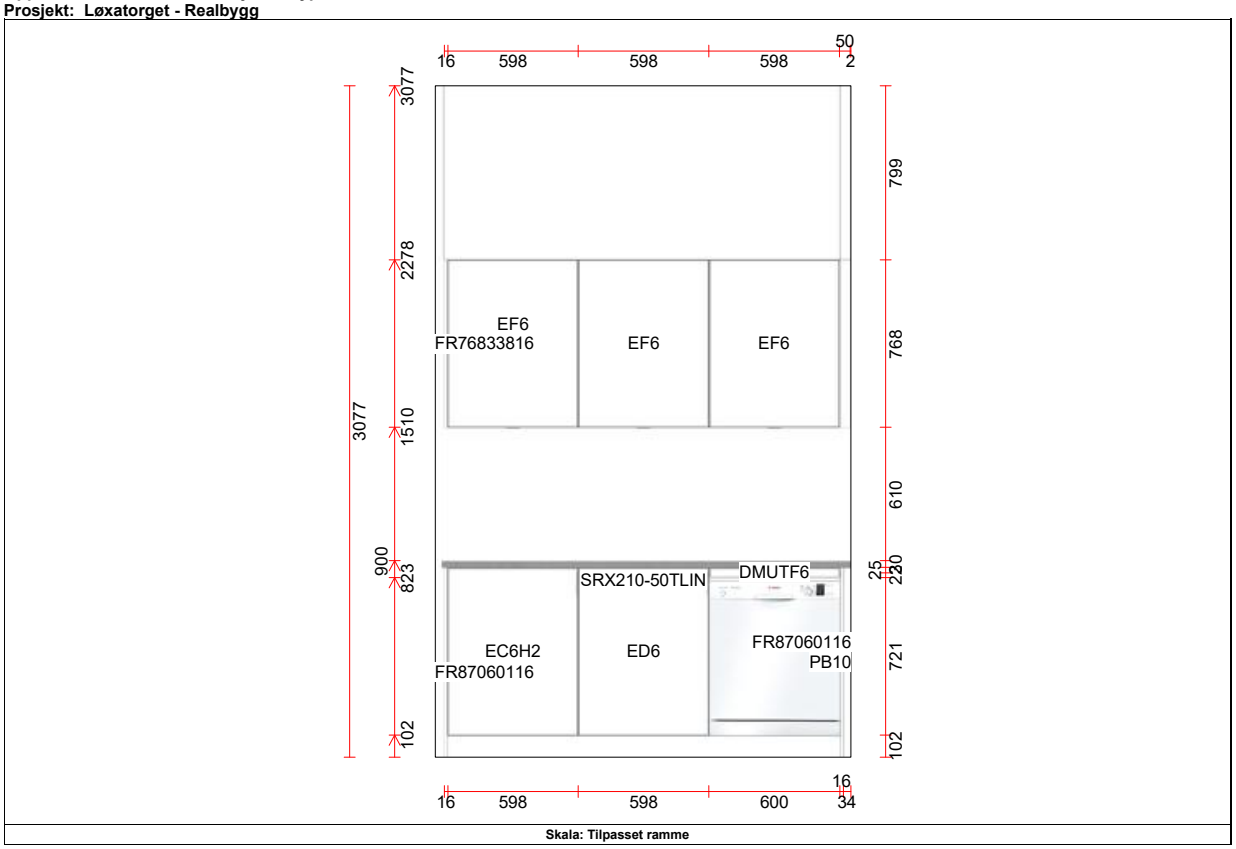
Plantegning: 67338/13/1 1-204 - Kjøkkentype Hus 1 x04 **Skrevet ut: 08.05.2026**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



Skala: Tilpasset ramme

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

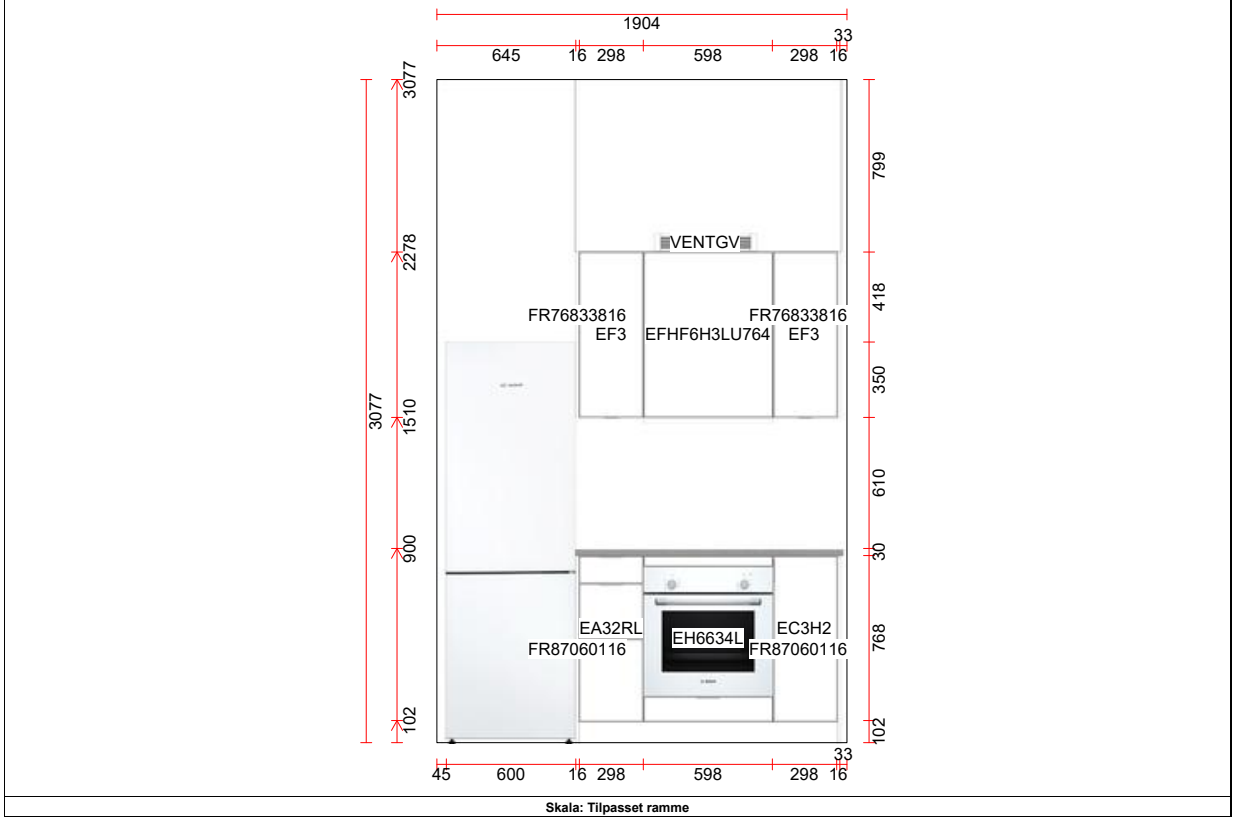
Oppriss: 67338/13/1 1-204 - Kjøkkentype Hus 1 x04 **Skrevet ut: 08.05.2026**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



Skala: Tilpasset ramme

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

Oppriss: 67338/13/1 1-204 - Kjøkkentype Hus 1 x04 **Skrevet ut: 08.05.2026**
Prosjekt: Løxatorget - Realbygg



Skala: Tilpasset ramme

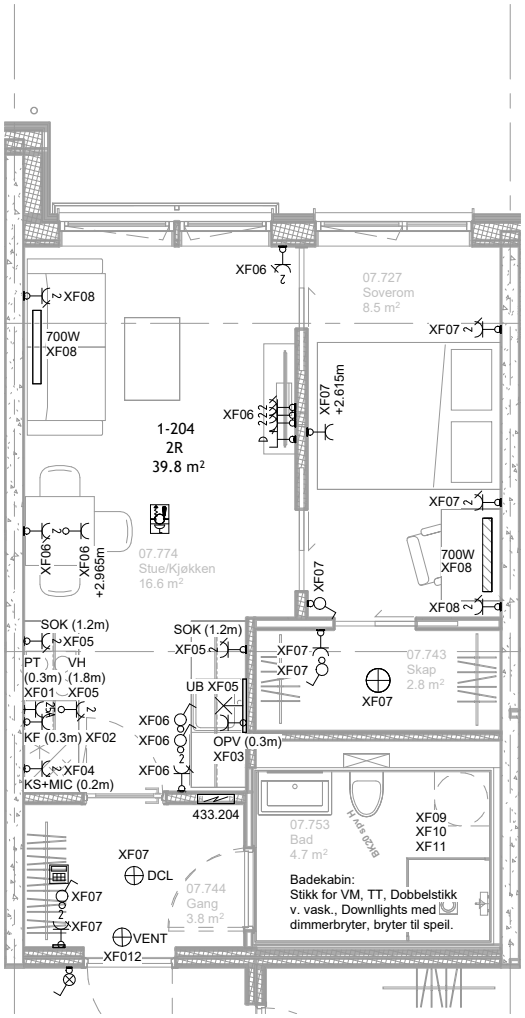
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Klefos, Amalie Side:1 (1)

Symbolliste		
Betegnelse	**Symbol**	**Beskrivelse**
L4a.		Liteline G2 IP44 600 DALI
L7.		Moon Slim DALI 380 Mål: Ø380x66mm
L8a.		Moon Slim 320 Mål: Ø320x54mm
L8b.		Moon Slim 255 Mål: Ø255x54mm
L9a.		Echo M 170 Hvit DALI 400mA
L9b.		Echo M 170 Hvit DALI 500mA

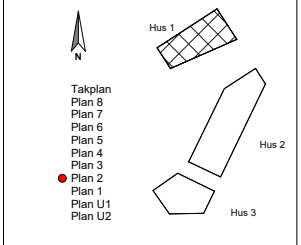
Symbolliste	
Symbol	**Beskrivelse**
BP	Previdia betjeningspanel
	ED100 enea optisk m/ ISB1011 summer sokkel
	EC0020 manuell melder
	ED100 enea optisk detektor
LA	EM600 lokalt avstillingspanel m/ tale
I/O	Enea I/O enhet EU311, EM411R, EM312SR
	ES2021WE adresserbar veggmontert sirene/flash IP65
BR	Nøkkelsafe
	Ledelys
	Ledelys påvegg utendors
	Piktogram

Symbolliste	
Symbol	**Beskrivelse**
	Lampe
	Vegglampe
	Utvendig lampe
DCL	Lampeuttak
VENT	Ventilasjonsuttak
	Bryter 1-polet
	Bryter 2-polet
	Dørklokke
	Stikkontakt enkel
2	Stikkontakt dobbel
25A	Stikkontakt 25A
D	Datakontakt dobbel
	Porttelefon anropstable
	Porttelefon – Innvendig
	Panelovn
	Panelovn - tilvalg
	Sikringskap
	Bevegelsessensor tak innfelt

Alle høyder måles fra gulvet.



Tegningstittel: Leilighet 2R
Tegningsnummer: 400-H1-200 - 1-204



Oppdragsgiver
Tittel: Løxatorget
Leilighet 2R
Disiplin
Utført av
Kontr. av
Godkj. av
Dato: 11.04.2025
Målestokk: 1:50
Format: A3
Oppdragsleder
borge installasjon as
Tegningsnummer (prosjekt-fag-et-bygg-type-syst-løpenr): 400-H1-200 - 1-204
Status
Rev.: F



INVITASJON TIL TILVALGSMØTE

TIL KJØPERE PÅ LØXATORGET

Gratulerer med ny bolig!

Drømmekjøkkenet Prosjekt AS er stolt leverandør av kjøkken til din nye bolig. Vi ønsker derfor gjerne å invitere deg til et tilvalgsmøte hos oss, for å vise deg dine tilvalgsmuligheter.

KORT OM PROSESSEN:

Vi anbefaler at du avtaler et møte med oss tidlig i tilvalgsperioden.
Dette for at vi skal ha tilstrekkelig med tid for å arbeide oss gjennom dine ønskede endringer i tide til fristen.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE







- **BOOKE TILVALGSMØTE:** https://www.drommekjokkenet.no/alnabru/avtal-et-gratis-mote/avtal-et-gratis-mote-i-butikk
- **FRIST FOR SIGNERT TILVALGSBREV:** 30.05.2025.
- **STED:** Drømmekjøkkenet Alnabru, Verkseier Furulunds vei 16e, 0668 Oslo
- **KONTAKTPERSON:** Beate Strande Tlf: 459 59 933 (man-fre 08-16)
  E-post: beate.strande@dkgruppen.no

Gi oss gjerne en tilbakemelding dersom du ikke ønsker tilvalg, så unngår du påminnelser fra oss.

Dere er velkomne til å kikke i alle våre butikker, men vær oppmerksom på at de ikke sitter med informasjon om prosjektet ditt, og får derfor ikke hjulpet deg med spesifikke spørsmål og priser.

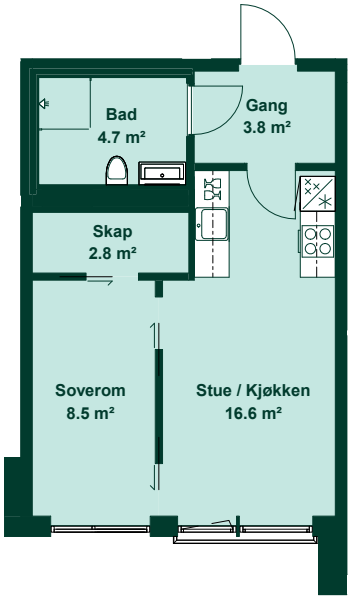
HÅPER VI SEES!

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

Kontraktstegning

Prosjekt
Løxatorget
Leilighet nr.
1-204

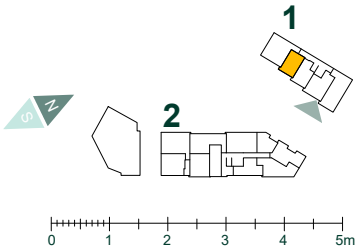
BRA:	39,8 m²
P-rom:	36,4 m²
Etasje:	2
Ant.rom:	2-roms



Fasade Sørøst



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



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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: d00e8ce4-e509-4e49-8a21-1c4878552e07

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

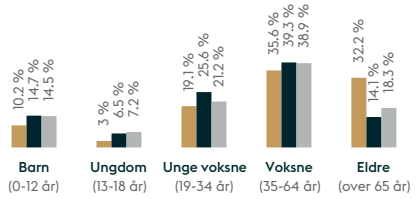
Offentlig transport

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 (0-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å... 167 barn	13 min 1 km
International Montessori barne... 24 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


Bad
4.7 m²
Gang
3.8 m²
Skap
2.8 m²
Soverom
8.5 m²
Stue / Kjøkken
16.6 m²






KYSTSTIEN I BÆRUM

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
21-0162/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skytterdalen 4F, leil. 1-204, 1337 SANDVIKA
Gnr 83, bnr 188, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Faranak Foroughi

Kjøpesum og omkostninger
4 090 000,- (Fastpris)

Omkostninger:
75 000,- (Administrasjonsgebyr)
8 670,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
6 000,- (Oppstartskapital, faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
90 760,- (Omkostninger totalt)
---
4 180 760,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 347 215,-

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

Leilighet under oppføring
2. etasje:
BRA-i: 39.8 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom, gang og innvendig bod.
Total BRA: 39.8 kvm.

Kjeller:
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.

Standard
Leiligheten leveres med standard leveranse.

Se salgsoppgave for spesifikasjon.

Tilvalgsfrist etter tilvalgsmeny er utløpt.

Evt. tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse av leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse.

Etter bustadoppføringsloven § 9 har kjøper likevel mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/ eller endringer som medfører større ulempe for selger og/eller utbygger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for utbygger og/eller selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles. Tilvalg og endringer vil kunne gi selger og utbygger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse, slik at overtakelsen kan bli på et senere tidspunkt. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsetidspunkt. Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg og endringsbestilinger. Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved alle eventuelle avbestillinger etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

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

Info om garasjeanlegget i prosjektet.
Parkeringsplassene i garasjeanlegget er prosjektert iht. gjeldende norm ved innsendelse av rammesøknad og har fri bredde på 2,5 meter samt minimum fri høyde på 2,1 meter. P-plasser blir fordelt av selger. Gulv leveres i ubehandlet betong. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Vegger og himlinger støvbindes. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres garasjeport med motordrift, nøkkelbryter og portåpner/digital løsning. Garasjen vil være åpen også for besøkende. Utbygger legger til rette for elbillading ved å etablere nødvendig infrastruktur. Utbygger kommer, på vegne av sameiet, til å inngå en kontrakt med leverandør av ladestasjon for elbil. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Bestilling av ladestasjon gjøres som tilvalg. Kjøper må etter innflytting inngå ladeabonnement med leverandøren.

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. Det er 1 HC-parkeringsplass i garasjekjelleren, som vil tildeles kjøper av parkeringsplass. Eier av HC-plass, som ikke har dokumentert HC-behov, må akseptere å bytte til vanlig parkeringsplass dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne krever det, jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseier som krever å bytte må dekke ev. kostnader som følge av byttet. Sameiets styre vil forestå administreringen av eventuelle bytter etter overtakelse. Det vil bli en 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.

Vedtekter
Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet Løxatorget og Løxatorget parkeringssameiet. Vedtektene følger som vedlegg til salgsprospekt og kjøpekontrakten og er en del av vilkårene i kontrakten. Som det fremgår av punktet Sameie og utkastet til vedtekter tas det forbehold om endringer og alternativ organisering.

Sykkelparkering
Sykkelparkering etableres ute, i garasjeanlegg og i 1. etg. i Hus 1. Gulv leveres som ubehandlet betong. Vegger støvbindes.

Byggemåte
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
Gulv 10x10 cm grå fliser, også i nedsenket dusjsone.

Vegger
30x60 cm hvite fliser.

Farge
NCS S0500-N klassisk hvit].

Himling
Senket himling med LED downlights. Hvitmalt slett himling eller stålkasetter 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.

Gjestetoalett
Gulv
10x10 cm grå flis på gulv.

Vegg
Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger med sokkelflis.

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 vil bli etablert 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.

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
Energikvalitet
Utbygger har som mål å tilfredsstille krav til TEK17 + 10% på energi. Gjennom detaljprosjektering vil det kunne gjøres mindre endringer slik at boligens endelige energimerking først fastsettes på et senere tidspunkt. Energimerking av boligen utføres av selger og vil foreligge ved overtagelsen eller innen rimelig tid etter overtagelse.

Energimerket er stipulert ut fra krav. Avvik vil kunne forekomme.

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Oppvarming og ventilasjon
Det leveres fjernvarme til prosjektet til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme på bad. Annen nødvendig oppvarming i stue/kjøkken og soverom er planlagt med bruk av panelovner/ radiatorer. Panelovner/radiatorer leveres kun i stue/kjøkken. Ventilasjonsaggregat leveres med varmegjenvinning.

Solavskjerming
Solavskjerming leveres der det er påkrevd iht. TEK17. Det legges til rette for solavskjerming på øvrige vinduer.

Strøm og lys
Leiligheten leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til NEK400-2018. Krav til antall strømuttak er definert ut ifra rommenes størrelse. For lys i tak leveres stikkontakt på vegg i overgang mot himling. Der hvor vegger og tak er i betong og lyd-/brannvegger er i gips vil det bli synlige kabler og utenpålagte stikkontakter. Lampepunkter på vegg iht. elektrotegning. Det leveres utelys med stikkontakt på terrasse/balkong.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Stipulerte felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 30,-/kvm BRA, ca. kr. 1 194,-.
- Fast utgift/seksjon, ca. kr. 960,-
- Kabel TV og internett, ca. kr. 400,-.
- Fjernvarme, ca. kr. 14,-/kvm BRA, ca. kr. 557,-

Nærmere spesifikasjon:
- Felleskostnader; skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, vaktmester, skjøtsel, kommunale avgifter mv.
- En fast utgift pålydende pr. seksjon pr. mnd., som dekker øvrige felleskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar, leie av utomhusareal på nabotomt mv.
- Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor eller annen leverandør (grunnpakke). Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer. Utbygger bestiller på vegne av Sameiet leverandør av TV/internett og elbillading som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år. 1 stk. TV- og datauttak leveres i stue
- Kostnad for vannbåren oppvarming som beskrevet og varmt vann, faktureres etter faktisk forbruk. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller en fordeling basert på nytte/bruk. Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. Første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Oppstartskapital
Seksjonseierne vil bli fakturert kr. 6 000,- i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt.

Forretningsfører
Utbygger engasjerer OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Sameiet(ene). Avtalen har en oppsigelsestid på 6 mnd. Utbygger har på vegne av Sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og evt. parkeringskontroll.

Andre utgifter
Kjøper må regne med utgifter til innboforsikring. Da boligen ikke er ferdigstilt, har en ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Evt. offentlige gebyrer/eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet
Prosjektet Løxatorget boligsameie

Sameiet består av 80 leiligheter/boligseksjoner fordelt på to boligblokker. Boligprosjektet planlegges organisert som ett eierseksjonssameie med parkeringsanlegg i egen anleggseiendom under bakken, samt med felles lekeplass, grøntområde, torg og takterrasse mv. Det planlegges for kontor og butikk på naboeiendommen i et eget næringsbygg på hjørnet av Skytterdalen/Leif Larsens vei. Bærum kommune planlegger å etablere en gangbru mellom Leif Larsens vei og BI-parken.

Boder og parkeringsplasser planlegges seksjonert som tilleggsdel og/eller lagt i en egen garasjeseksjon (anleggseiendom) som skal eies av Sameiet eller med en ideell andel av de respektive eierne av boder og parkeringsplasser.

Fellesareal og utomhusareal
Fellesarealet til Løxatorget skal driftes og vedlikeholdes av Sameiet, med mindre annet fremgår særskilt.

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.

Forsikring
Frem til overtagelse vil Eiendommen være forsikret av Selger. Etter overtagelse vil Eiendommen forsikres gjennom Sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FORBEHOLD:

Megler avgjør, i samråd med selger, endelig valg av kjøpekontrakt.

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

VIKTIG INFORMASJON:
Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen tre uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

SÆRLIGE FORBEHOLD
Dersom eksisterende og nye myndighetstiltak, både norske og internasjonale, knyttet til Covid-19 eller geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina innebærer en forlenget byggetid, aksepterer kjøper at Selger har anledning til å kreve utvidet frist for overlevering, jf. bustadoppføringsloven §11.

Særlige bestemmelser, øvrige forbehold og generelle forutsetninger

Selger tar forbehold om endelig organisering av Eiendommen og Sameiet.

For eksempel:
1. at Selger vil kunne organisere og/eller bygge færre eller flere boliger/seksjoner, sameier eller borettslag enn beskrevet over,
2. at Eiendommen vil kunne bli oppdelt på en annen måte,
3. at boder og/eller parkeringsplassene/-anlegget vil kunne bli organisert som fellesareal, som en anleggseiendom med tinglyste bruksrettigheter eller en annen form for organisering.

Selger forbeholder seg retten til å tildele boder og eventuell parkeringsplass og ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser Selger vil ha full disposisjonsrett til usolgte deler av Eiendommen, herunder Sameiets fellesareal dersom dette knytter seg til øvrige delområder eller byggetrinn inntil ferdigstillelse av disse delområdene/byggetrinnene og/eller parkeringsplasser mv. Det presiseres særskilt at prospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Alle bilder og visualiseringer er kun av illustrativ karakter. Opplysninger gitt i prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen.

Prospektet viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i prospektet med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal og byggets plassering på Eiendommen. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg. Leveransebeskrivelsen, som inngår i prospektet og som er vedlegg til kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger. Selger forbeholder seg retten til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et

annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap). Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen, herunder prospektet og prisliste.

Nærmere om illustrasjoner
Det tas forbehold om feil i prospekt, nettside, annonser og illustrasjoner. Illustrasjoner er utarbeidet basert på tegninger av fremtidige bygg. Illustrerte fasader vil kunne avvike fra ferdige bygg. Elementer og materialer i illustrasjonene kan avvike fra standardleveranse. Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjektert. Naboeiendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette er for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme. Innvendig interiør som vises i illustrasjonene og på plantegningene er ikke en del av standardleveransen. Det er kun kjøpekontrakt med vedlegg som er bindende til kjøpet. Evt. foto er hentet også fra andre prosjekter og avvik vil forekomme.

Byggeplassbesøk
Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder/kjøper alltid være i følge med en representant fra utbygger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Personvern
I forbindelse med inngåelse av kontrakten innhenter Selger personopplysninger om deg (kontaktinformasjon, dokumentasjon av identitet, fødselsnummer, betalingsopplysninger). Selger behandler disse personopplysningene fordi det er nødvendig for at Selger skal oppfylle kontrakten med deg. For at Selger skal kunne levere de tjenester vi har forpliktet oss til i henhold til leveransebeskrivelsen, kan Selger utlevere dine personopplysninger til eksterne parter, som Selger, forretningsfører, samt leverandør av strøm og tv/internett til din leilighet.

Forbehold
Alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer som måtte bli funnet hensiktsmessig eller nødvendig i forbindelse med detaljprosjektering/ bygging, uten å forringe den generelle standard. Selger tar videre forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomførelse. Visualiseringer og tegninger i prospektet samt modell i visningslokalet, er av illustrativ karakter og det tas forbehold om bygningsmessige detaljer og annen innredning. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment til å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Foreslått plassering av møbler på plantegninger vil ikke nødvendigvis tilfredsstille reglene for universell utforming. Kvadratmetre oppgitt i prospektet er med avrundede arealer. Samlet boligstørrelse er oppgitt i BRA med mindre annet er angitt. Løxatorget AS tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste, samt endringer i leveransebeskrivelsen.

Kostnader ved avbestilling
Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved evt. avbestilling og i tillegg et administrasjonsgebyr på kr. 75 000 ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Endring av eierskap, videresalg og overdragelse av kontraktsposisjoner
Overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten eller videresalg etter bustadoppføringslova før overtakelse/tinglysning har funnet sted er ikke tillatt. Selger forholder seg til kjøper og kjøper er ansvarlig for innbetaling/medvirkning iht avtale. Ved evt. brudd vil forsinkelsesrente påløpe, samt om det påfører selger/selgers side merarbeid skal kjøper betale kr. 5 000,- pr. time.

Omkostninger
For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 Naabo/NCC Bolig, 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.

Uterom
Dette er stedet som knytter hjemmet sammen med det gode uteområdet. Alle hjemmene har en fransk balkong, balkong eller terrasse, dette gir også lys og luft. De skråstilte balkongene varierer i plassering og utforming og er med på å gi identitet til leiligheten.
Uteplassen gjør gjerne at hjemmet føles større og dette arealet fungerer som et ekstra rom gjennom hele vår- og sommersesongen. Her kan du innrede til en grønn oase med trivelige utemøbler og favorittplantene dine.

Stue
Størrelsen og romløsningen på stuene på Løxatorget varierer. Dette for at du skal kunne finne en stue som passer nettopp deg. Felles for løsningene er at de er smart innredet slik at kvadratmeterne blir utnyttet til det

fulle. Vi synes også det er viktig at du har plass til å kunne invitere venner på en hyggelig middag eller spillkveld, og dette er tatt hensyn til i samtlige planløsninger. Det viktigste med et hjem er tross alt menneskene som er der.

Kjøkkenet
For å opprettholde den luftige følelsen er kjøkkenet åpent eller halvåpent mot stuen og spisestuen. Det er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser.

Karnapp
I enkelte av leilighetene er det bygd til en karnapp i stuen eller på soverommet som er med på å gi leiligheten særpreg. Her kan du nyte en fin morgenstund eller koble litt av før kvelden.

Basis kjøkken
Her får du et moderne kjøkken med glatte fronter i hvitt som står i fin kontrast til den mørke benkeplaten. Det minimalistiske designet gir deg muligheten til å sette ditt personlige preg på kjøkkenet gjennom lekre interiørdetaljer etter egen smak. Hvitevarene leveres fra Bosch el. tilsvarende.

Basis baderom
En klassisk, men moderne baderomsstil med blanke, hvite veggfliser og grå gulvfliser. Baderomsmøbelet kommer med en skuff og heldekkende servant. Speil med integrert belysning. Dusjhjørnet er med to glassdører som kan slås inn. Garnityr er i krom. Oppgrader badet om du ønsker en annen stil og kvalitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

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

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

3201/83/188/8:
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: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/4745

Legalpant
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt megler for grunnbokutskrift.

Utbygger kan tinglyse bestemmelser vedrørende Sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på Eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene mv. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, og plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil utbygger tinglyse pengeheftelser på Eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til Sameiet.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand.

Overtagelse
Det tas sikte på overtakelse august/september. Bindene tidspunkt varsles 10 uker før eksakt tidspunkt.

Opprinnelig ble det tatt sikte på første halvår 2026. Dette ble senere justert til Q4 2026. Deretter til høst 2026. Det presiseres at tidspunktene ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den estimerte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum ti uker før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre representerer alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til

beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering. Selger gjør oppmerksom på at geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillelsestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillelsestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

Sentrale lover
Dette er et videresalg etter og avtalen reguleres etter lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova/buofl.).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til egen bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl, men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. I tilfeller der kjøper ikke er forbruker gjelder ikke forbrukerrettigheter uavhengig lovverk.

NB. Selger forbeholder seg følgende:
- Dersom entreprenør/utbygger går konkurs og selger kan regnes som forbruker, så har selger ikke oppfyllelsesansvar etter bustadoppføringslova.
- Rett til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.
- Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

Betalingsbetingelser
Kr. 100 000,- av kjøpesummen skal ved salg til forbrukere innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger.

Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling fem virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling fem dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen fem dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

Viktig informasjon om budgivning
Boligen selges til fastpris.

Salg etter fastpris vil si at det den som har bud som kommer frem til eiendomsmegler først som får kjøpe eiendommen, forutsatt at formkravene til bud er oppfylt, samt at finansiering kan bekreftes innen budets akseptfrist utløper.

Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

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 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.

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

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

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 vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/grunnbok/stk kr. 290,-
Markedspakke prosjekt LX1-204 kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt LX1-204 kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging prosjekt LX1-204 kr. 22 900,-

Samlet skal selger betale kr. 84 190,- 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 15. mai 2026

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.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

Kontraktsparter.

Selger:

Kjøper:

1 Grunnlag.

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt.

1.2 **Løxatorget** er under oppføring hovedsakelig på eiendommen:
Gnr. 83, bnr. 188, snr. 8 i Bærum kommune.

1.3 **Utbygger er**
Løxatorget AS, org.nr. 926 311 557. Del av Naabo/NCC Bolig, org.nr. 980 390 020.

1.4 Hjemmelen til de eiendommen ligger hos **Løxatorget AS, org.nr. 926 311 557.**
Hjemmel overføres direkte fra hjemmelshaver til kjøper.

2 Eiendommen.

2.1 Selger overdrar til kjøper **leilighet i hus 1 med nummer: 204.**
på eiendommen, samt ideell andel av sameiets fellesareal.

2.2 Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

2.3 **Medfølger:**
- Eksklusiv bruksrett til sportsbod: 1 stk.

2.4 **Medfølger ikke:**
- Garasjeplass

Selger/Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder i prosjektet.

2.4 **Evt. tilvalg – Se tilvalgsskjema i salgsoppgave.**

2.5 Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt eiendommen.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

3 Eiendomsmegler.

3.1 Eiendomsmegler er Christiania Eiendomsmegling AS, org.nr. 924 831 332.

Eiendomsmeglers vederlag betales av selger og forfaller til betaling ved underskrift av kjøpekontrakten. Eiendomsmegler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Oppgjøret foretas av Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912.

4 Kontraktsdokumenter.

Datoer for de enkelte dokumenter oppdateres i forkant av kontraktsmøtet. Dokumentene i punkt 4 og 5 er forelagt kjøper og er en del av kjøpekontrakten. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

4.1 Kjøpekontrakten med instruks for oppgjør.
4.2 Salgsoppgave, *se info i elektronisk prospekt for seneste dato.*
4.3 Kontraktsvedlegg fra utbygger.
4.4 Tilvalgsskjema, oversikt over evt. tilleggsbestillinger.
4.5 Garantier: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.6 Energiattest: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.7 Innkalling til forhåndsbefaring og overtakelse: ***Ettersendes av utbygger/selger.***

5 Offentlige dokumenter.

5.1 Rammesøknad, **samme dato som i prospekt.**
5.2 Rammetillatelser, **samme dato som i prospekt.**
5.3 Igangsettingstillatelser, **samme datoer som i prospekt.**
5.4 Andre dokumenter fra kommunen.
5.5 Utskrift av grunnboken**, samme dato som prospekt.**
5.6 Heftelser/Servitutter.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

6 Kjøpesum, omkostninger og tilvalg.

6.1 Eiendommen overdras for kjøpesum:
Kroner:
00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:
1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. X xxx xxx,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. xx xxx,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers evt. pantedokumenter, pr stk, kr. 545,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 290,-.
5. Administrasjonsgebyr, kr. xx xxx,-

6. Totale omkostninger, kr. Xx xxx,-.

7. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr.

8. Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. 6 000,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet som tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

6.3 Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr. 835,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 **Evt. tilvalg er inkludert i kjøpesummen.**

Evt. tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger.

7 **Betaling –** LESES NØYE AV KJØPERS BANK.

7.1 **Kjøpesummen betales uoppfordret til eiendomsmeglers klientkonto på følgende måte:**

I. **Delbetaling betales senest 5 virkedager etter at §12-garanti er stilt:**
II. **Kjøpesummen betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
III. **Omkostninger betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
IV. **Evt. tilvalg utover de som er inkl. i kjøpesummen.**

V. **Totalt: kr.**

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto.
- **Klientkontonummer:**
- **KID:**

7.2 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglers klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank.

7.3 Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 5 virkedager før overtakelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

7.4 Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest 5 virkedager før overtakelse, hos Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912, PB 397 Skøyen, 0213 Oslo. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt.

7.5 Det er kjøpers ansvar å sende over info knyttet til pantet til megler senest 10 virkedager før overtakelse. Da bla. panthaver med organisasjonsnummer, pantebeløp og lånenummer. Dette er en del av panteleveransen fra kjøper.

7.6 Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter fristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant (inkl. samtykke til tinglysning/andre tinglysningsdokumenter) som sendes med bud, evt. også andre dokumenter, slik at det senest er innen 2 virkedager etter fristen. Evt. merkostnad knyttet til dette dekkes av kjøper.

7.7 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti etter buofl. § 47.

7.8 Dersom selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til eiendommen er overført på kjøper må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger, jfr. buofl. § 47.
Se pt. 10.

8 Betalingsmislighold.

8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos eiendomsmegler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangsloven § 13-2.3.e.

9 Tinglysing.

9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør.

Dersom det er flere kjøpere og det ikke er opplyst annet, så fordeles boligen med en lik ideell andel på hver av kjøperne.

Dokumentet oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke**.**

9.2 Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

10 Sikkerhet og garantistillelse.

10.1 Selger utsteder til Eiendomsmegler et panterettsdokument med urådighetserklæring/sikringsdokument som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11 Heftelser. *Se salgsoppgave.*

12 Tilleggsbestillinger/Endringer. *Se salgsoppgave.*

13 Fremdrift, forhåndsbefaring og ferdigstilling.

13.1 **Det tas sikte på overtakelse høst 2026.**

Opprinnelig/kontraktsfestet tidspunkt:
Opprinnelig ble det tatt sikte på første halvår 2026. Dette ble senere justert til Q4 2026. Deretter til høst 2026.

Det presiseres at tidspunktene ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10.

Prosjektet har rammetillatelse og flere igangsettingstillatelser.

13.2 Selgeren kan kreve overtakelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 10 – ti – uker før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel.

13.3 Dersom eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.2 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.5 eller 13.6.

13.4 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.

13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.6 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

14 Overtakelse

14.1 Når eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Eiendomsmeglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende sameiermøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

14.3 Under overtakelsesforretningene skal selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen, hhv. sameiets styre i tilknytning fellesarealene, skal sørge for å protokollføre de mangler en eventuelt påberoper seg vedrørende eiendommen, hhv. fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler en med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. **Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.**

14.4 Dersom kjøper har krav mot selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom kjøper deponerer det omtvistede beløp på eiendomsmeglers klientkonto etter buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på

overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

14.5 Såfremt fullt oppgjør, penger og evt. pant, i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på eiendomsmeglers klientkonto utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

14.6 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

14.7 Eiendommen overleveres i byggrengjort stand. Støv og merker må regnes med.

14.8 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har selger/utbygger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger/utbygger snarest utbedre.

14.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.11 Dersom eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

15 Reklamasjon.

15.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

15.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

15.3 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

16 Ettårsbefaring.

16.1 Ca. ett år etter overtakelsesforretning kan det avholdes ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.

16.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

16.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

17 Særlige bestemmelser.

17.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

17.2 Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper etter denne Kontrakt.

17.3 Evt. ønske om tilføying av ekstra kjøpere etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

17.4 Dersom entreprenør/utbygger går konkurs og selger kan regnes som forbruker, så har selger ikke oppfyllelsesansvar etter bustadoppføringslova.

18 Forbehold.

Se salgsoppgave.

19 Forsikring.

19.1 Kjøper er kjent med at utbygger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

20 Etablering av sameie.

20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

20.2 Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

20.3 Se salgsoppgave for felleskostnader per. mnd.

20.4 Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

20.5 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ca. 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

20.6 Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter to år fra og med overtakelse.

20.7 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

20.8 Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

20.9 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

20.10 Hovedadkomst til prosjektet er offentlige med interne private veier. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veier.

20.11 Eierskiftemelding sendes i tilknytning transaksjon til utbygger/leverandører. Kjøper plikter å forsikre seg om at samtlige avtaler er overført kjøper senest 1 uke etter overtakelse. Partene vil sammen rette opp i evt. feilføringer senest 2 uker etter overtakelse.

21 Tvister.

21.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er dermed ikke avtalt mellom partene.

21.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

****

Denne kontrakt signeres elektronisk. Den arkiveres iht. gjeldende rett hos megler.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Selger

Kjøper

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.

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

***


Situasjonskart
SITUASJONSKART HUS 1
Rev. D 22.04.24
Bærum kommune
Eiendom: 83/188
Adresse: Skytterdalen 4
Utskriftsdato: 18.04.2024
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
HUS 1
HUS 2
HUS 3
83/190
83/188
83/45
83/103
83/192
Atkomst Leif Larsen
©Norkart 2024
Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450
Wessels gate 4
0165 Oslo


Hus 1
Hus 2
Hus 3
Folkets hus
HAGEN
AKTIVITETSPARKEN
LØXATORGET
Leif Larsens vei
Skytterdalen
Gangvei
Trafo
Port
Trapp
Sandlek
Prosjektavgrensning Eiendomsgrense
Prosjektavgrensning Formålsgrense
Prosjektavgrensning eks. kantstein
Terrengsnitt 1 L-05
Terrengsnitt 2 L-05
OK gulv 1. etg + 6,50
TEGNFORKLARING
Marktegl
Gressarmering tegl
Gressarmering betong
Asfalt
Tredekke
Grus
Busk/staudefelt
Staudefelt
Plen
Sand
Møblering
Sykkelstativ
Sykkelstativ under tak
Vannrenne
Belysning
Eks. tre
Nytt tre
Pergola
Støyskjerm
Lavbrekk
Punkthøyder
Nye koter, 20 cm
Eksisterende koter, 1 m
Stigningspil
Fallpil
Byggegrense
Eiendomsgrenser
Prosjektavgrensning
P-kjeller avgrensning
Studio Gorilla
Bonava Oslo AS
Løxatorget
20-026
Rammesøknad
Utomhusplan
04/02/21
HHS
BIT
A1
1:200
L-01

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

STUDIO GORILLA AS
Eva Nordgård
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/2072 - 24/169176/ANSORE	11.12.2024

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

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Revidert situasjonsplan og reviderte tegninger for Hus 1 godkjennes, jf. vedlagte dokumentliste (erstatter tidligere liste).

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Vedtak og vilkår i føringssak 20/18707 skal etterkommes.**

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 30.06.2022.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Av gjennomføringsplan versjonsnr. 3, datert 05.07.2024 i j.post 24/152496, framgår det at det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig prosjekterende for endringene.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden

Endringene gjelder for hus 1 (denne saken) og hus 2 med garasjekjeller og utomhus (føringssak 20/18707). De omsøkte endringene er beskrevet i *Følgebrev* i j.post 24/109420.

Bygningssjefens vurdering
For beskrivelse og vurdering av endringstiltakene, herunder dispensasjonsforhold og faglige uttalelser, vises til vedtak om endringstillatelse j.post 24/246310 i føringssak 20/18707 for hus 2.

Konklusjon
Etter at dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, reguleringsbestemmelse § 3.7, og veiformål er gitt i sak 20/18707 er det ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningslovgivningen og plangrunnlaget. Det gis endringstillatelse med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

SAKSBEHANDLINGSTID
Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2.
Saken ble mottatt 14.05.2024, men var først fullstendig opplyst 06.09.2024. Etter dette er tiden søker hadde ansvar for komplettering angående innsatstrappen trukket fra. Saksbehandlingstiden er beregnet til **9 uker.**

GEBYR
Behandlingsgebyr som blir fakturert i føringssak 20/18707 ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 21/2072

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	**Saksdokid**
Situasjonsplan	6838668
Plan 1 og 2 etasje	6838671
Plan 3 og 4 etasje	6838672
Hus 1 - Takplan	5881792
Hus 1 - Snitt	6838669
Fasader	6838670

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter forvaltningslovens regler kapittel VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
  Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I spesielle tilfeller kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE
Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling
Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement
Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr
Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon
Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsiktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon

Strømleveranse
For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme
Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse
Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Avfall og gjenvinning
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl.
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.ledningsportalen.no
For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Akershus fylkeskommune
Tlf.: 22055000
Internett: www.afk.no</td></tr>
</table>



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450
Schweigaards gate 34C
0191 Oslo

Studio Gorilla

Oppdragsgiver: BONAVA

Prosjekt: Løxatorget

Tegningsnavn: 3d perspektiv

Dato: 01/22/21

Tegnet av: HHS

Kontrollert av: BIT

Rev. dato:

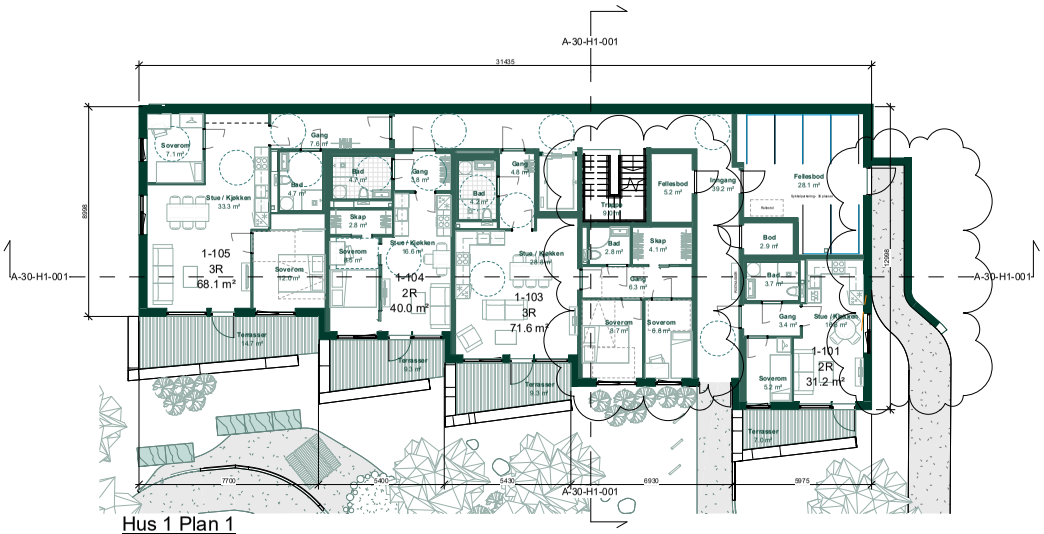
Tegningsstatus: Nabovarsel

Prosjektnr.: 2020.1

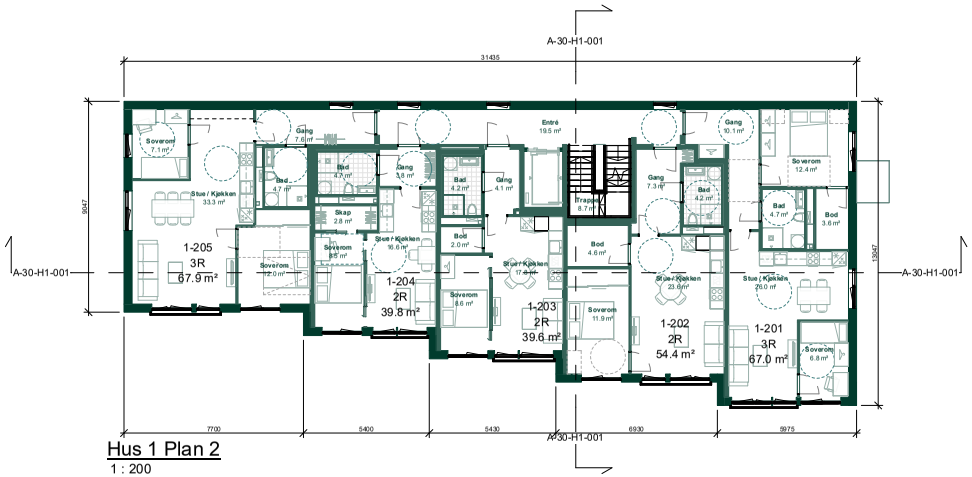
Målestokk:

Tegningsnr.: P-01

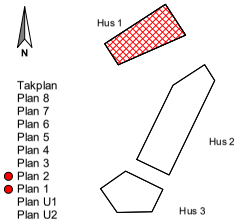
Rev.:



Hus 1 Plan 1
1 : 200



Hus 1 Plan 2
1 : 200



Takplan
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2

1:200 1 2 5 10 15 20

C:\Users\jana\OneDrive - Studio Gorilla AS\Dokumenter\Loxatorget_samlefil_ARK_janaR7Q8U.rvt

11.04.2024 16:59:58

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	11.04.24	Ny inngang til sykkelbod fasade mot nordøst	jv	en
B	05.04.24	Revisjon kjeller og leiligheter til salg	jv	en
A	10.05.22	RAMMESØKNAD	tm	en

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450

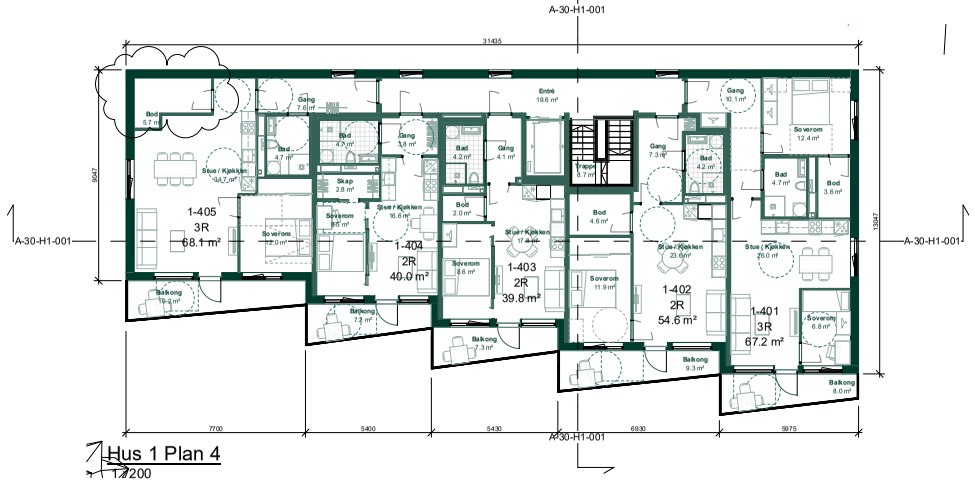
Wessels gate 4
0165 Oslo

Studio Gorilla

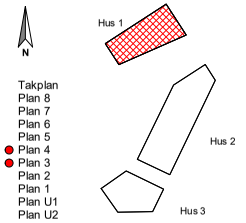
Oppdragsgiver: Nåbo	GNR/BNR: Hus 1/2 Hus 1/2 - 83/188	GNR/BNR: Hus 3 Hus 3 - 83/59	Prosjekt: Løxatorget / Fag: ARK
Tegningsnavn: Hus 1 Plan 1 og 2	Opprettet dato: 5.2.21	Tegnet av: pk	Kontrollert av: bit / Rev. dato: 11.04.24
Tegningsstatus: Rammesøknad	Prosjektnr.: 20-026	Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: A-20-H1-100 / Rev.: C



Hus 1 Plan 3
1 : 200



Hus 1 Plan 4
1 : 200



Takplan
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2

1:200 1 2 5 10 15 20

C:\Users\jana\OneDrive - Studio Gorilla AS\Dokumenter\Loxatorget_samlefil_ARK_janaR7Q8U.rvt

11.04.2024 17:03:54

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	11.04.24	Justering av planløsning ifm magnetfeltstråling	jv	en
A	10.05.22	RAMMESØKNAD	tm	en

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450

Wessels gate 4
0165 Oslo

Studio Gorilla

Oppdragsgiver: Nåbo
GNR/BNR: Hus 1/2 Hus 1/2 - 83/188
GNR/BNR: Hus 3 Hus 3 - 83/59

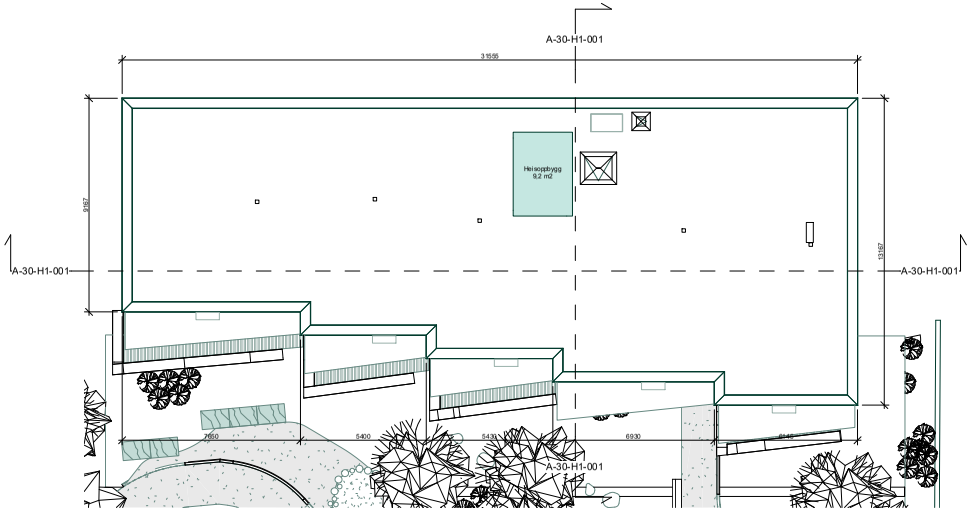
Prosjekt: Løxatorget
Fag: ARK

Tegningsnavn: Hus 1 Plan 3 og 4

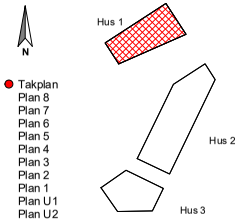
Opprettet dato: 5.2.21
Tegnet av: pk
Kontrollert av: bit
Rev. dato: 11.04.24

Tegningsstatus: Rammesøknad
Prosjektnr.: 20-026

Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A-20-H1-200
Rev.: B



Hus 1 Takplan
1 : 200



1:200 1 2 5 10 15 20

Autodesk Docs://PRJ5002039 Løxatorget - Bolig/Loxatorget_samlefil_samspill_ARK.rvt

2022-05-09 16:40:10

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	10.05.22	RAMMESØKNAD	tm	en

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450

Wessels gate 4
0165 Oslo

Studio Gorilla

Oppdragsgiver: Bonava Oslo AS
GNR/BNR: Hus 1/2 - 83/188
GNR/BNR: Hus 3 - 83/59

Prosjekt: Løxatorget
Fag: ARK

Tegningsnavn: Hus 1 Takplan

Opprettet dato: 5.2.21
Tegnet av: pk
Kontrollert av: bit
Rev. dato: 10.05.22

Tegningsstatus: Rammesøknad
Prosjektnr.: 20-026

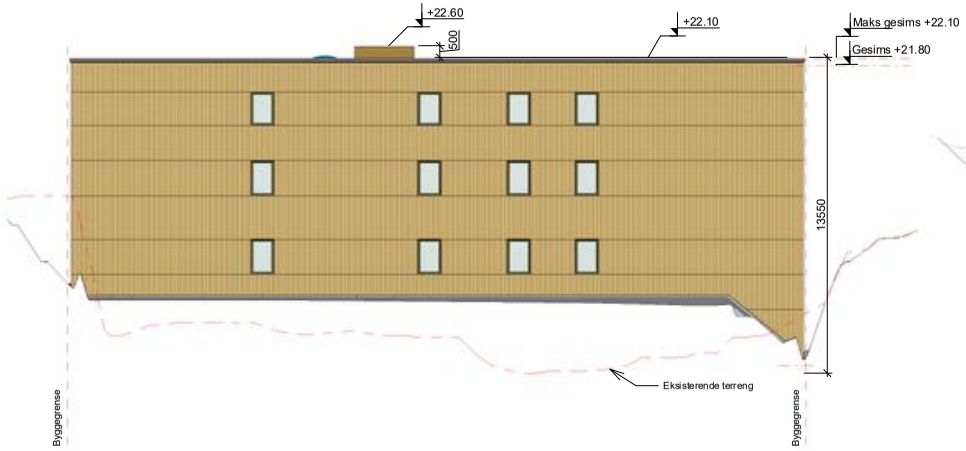
Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A-20-H1-300
Rev.: A



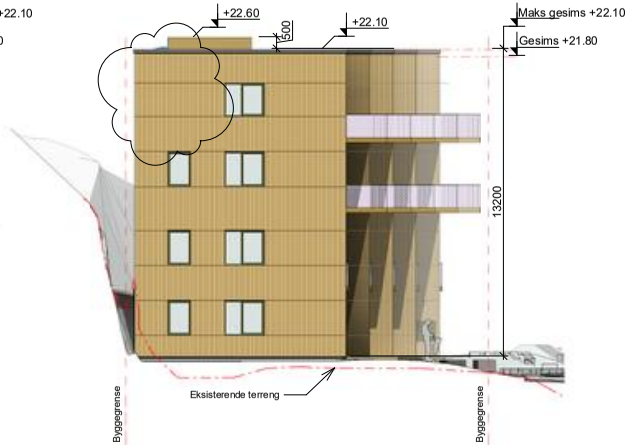
Hus 1 - Fasade sørøst
1 : 200



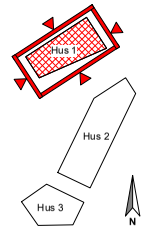
Hus 1 - Fasade nordøst
1 : 200



Hus 1 - Fasade nordvest
1 : 200



Hus 1 - Fasade sørvest
1 : 200



Nord
Nord-øst
Øst
Sør-øst
Sør
Sør-vest
Vest
Nord-vest

1:200 1 2 5 10 15 20

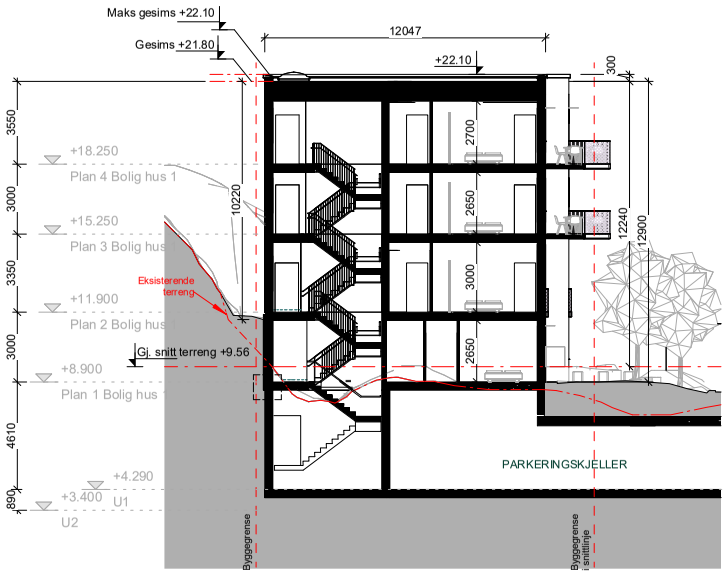
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	11.04.24	Justering av fasade sørvest ifm magnetfeltstråling, ny inngang til sykkelbod fasade mot nordøst	jv	en
B	10.05.22	RAMMESØKNAD. Justert vindusstørrelser. Trukket ut fasade i 1.etasje	tm	en
A	25.04.22	NABOVARSEL	tm	en

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450
Wessels gate 4
0165 Oslo

Studio Gorilla

Oppdragsgiver: Nåbo	GNR/BNR: Hus 1/2 - 83/188	GNR/BNR: Hus 3 - 83/59	Prosjekt: Løxatorget	Fag: ARK
Tegningsnavn: Hus 1 - Fasader			Opprettet dato: 22.1.21	Tegnet av: bit
			Kontrollert av: en	Rev. dato: 11.04.24
Tegningsstatus: Rammesøknad	Prosjektnr.: 20-026		Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: A-40-H1-001
				Rev.: C

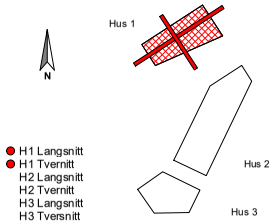
11.04.2024 16:15:06 C:\Users\jana\OneDrive - Studio Gorilla AS\Dokumenter\Loxatorget_samlefil_ARK_janaR7Q8U.rvt



Hus 1 - tverrsnitt
1 : 200



Hus 1 - langsnitt
1 : 200



1:200 1 2 5 10 15 20

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
D	02.05.24	Endringssøknad. Oppdatering av gjennomsnittlig terrenglinje m. målsetting	jv	en
C	11.04.24	Ny inngang til sykkelbod fasade mot nordøst	jv	en
B	05.04.24	Revisjon kjeller og leiligheter til salg	jv	en
A	25.04.22	NABOVARSEL	tm	en

Studio Gorilla AS
Org.nr: 924 520 450
Wessels gate 4
0165 Oslo

Studio Gorilla

Oppdragsgiver: Nåbo	GNR/BNR: Hus 1/2 Hus 1/2 - 83/188	GNR/BNR: Hus 3 Hus 3 - 83/59	Prosjekt: Løxatorget / Fag: ARK
Tegningsnavn: Hus 1 - Snitt	Opprettet dato: 5.2.21	Tegnet av: pk	Kontrollert av: bit / Rev. dato: 02.05.24
Tegningsstatus: Rammesøknad	Prosjektnr.: 20-026	Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: A-30-H1-001 / Rev.: D

C:\Users\jana\OneDrive - Studio Gorilla AS\Dokumenter\Loxatorget_samlefil_ARK_janaRTQ8U.rvt
02.05.2024 16:07:41

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

STUDIO GORILLA AS
Eva Nordgård
Wessels gate 4
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/2072 - 22/129237/AEI	30.06.2022

Adresse - Tiltak:	Skytterdalen 2-4 - boligblokk - hus 1
Gnr/Bnr:	83/188
Tiltakshaver:	BONAVA NORGE AS
Ansvarlig søker:	STUDIO GORILLA AS

RAMMETILLATELSE MED DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20 og 19

I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 er det i vedtak av 30.06.2022 i sak 20/18707 gitt følgende dispensasjon(er):

- **Fra PlanID 2015016, bestemmelsenes § 4.7 for overskridelse av maksimal grense for innendørs magnetfelt på 0,4 µT for leiligheter i hus 1.**
- **Fra bestemmelsenes § 6.2 i reguleringsplan ID 2015016 for etablering av felles avkjøring ca 7,5 meter lengre sør enn angitt i plankartet.**
- **Fra bestemmelsenes § 12.2 i reguleringsplanID § 2015016; før det gis rammetillatelse til bygging av boliger skal broen mellom Leif Larsens vei og Kjørboparken være sikret.**

Søknad om boligblokk Hus 1 godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +8,9 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på samme vilkår som i føringssak 20/18707:

1) **Plan for gangarealer langs Leif Larsens vei og Skytterdalen i medhold av rekkefølgekrav § 12.2 må være omsøkt og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, jfr. utbyggingsavtale av 22.06.2022, og vedlagte uttalelse fra Vei og trafikk.**
2) **Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det er stilt garanti i henhold til utbyggingsavtale av 22.06.2022.**
3) **Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at kontantbidrag er innbetalt, jfr. utbyggingsavtale med Bærum kommune.**
4) **Videre prosjektering og utførelse må ivareta forhold som er omtalt i vedlagte uttalelse fra tjenestested vann og avløp. Før igangsetting skal detaljerte tegninger for offentlig VA-anlegg være godkjent.**

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

5) **Oppdatert miljøoppfølgingsplan må være innsendt for godkjenning til igangsettingssøknad.**
6) **Fasadematerialer forutsettes å være som beskrevet til rammesøknad.**
7) **Før aktuell igangsettingstillatelse skal utomhusplanen være komplettert med møblering for opphold og lek og detaljert beskrivelse av overflater og belysning.**
8) **Før igangsetting skal det dokumenteres at tiltak som reduserer strålingsnivå for hus 1 gjennomføres slik at den maksimale stråling i leiligheter derved ikke overstiger 0,6 µT.**
9) **Arbeidstilsynets samtykke må foreligge ved igangsettingssøknad for bygg 3.**
10) **Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdigstilt, jfr. § 12-4.**
11) **Før det kan gis brukstillatelse for boliger og/eller næringsbygg skal offentlig VA- anlegg være overtatt av kommunen.**
12) **Før det kan gis brukstillatelse skal offentlig gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen være ferdig opparbeidet, jfr. § 12.3.**
13) **Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført, jfr. § 12.5.**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1 - 8 er oppfylt.

Ferdigattest kan ikke gis før vilkår nr. 10 - 13 er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon nr. 2

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

IGANGSETTING AV TILTAKET
Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingssøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
De omsøkte byggetiltak på eiendommen behandles i følgende saker:

Sak nr	Tiltak	Innhold	BRA
Sak 20/18707	Boligblokk - hus 2, felles	61 leiligheter	4530 m2

(føringssak)	uteanlegg, parkeringskjeller Riving eksisterende bebyggelse trafo		16 m2
Sak 21/2072 (denne)	Boligblokk - hus 1	19 leiligheter	1266 m2
Sak 21/2074	Kontor/forretning – hus 3	Kontor/næring	693 m2

For beskrivelse og vurdering av tiltakene, herunder dispensasjonsforhold, faglige uttalelser og nabomerknader, vises til vedtak om rammetillatelse av 30.06.2022 i føringssak 20/18707 for Hus 2.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomta hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
6.2.2021	6.2.2021	11.5.2022	30.6.2022	**7,1**

GEBYR

Behandlingsgebyr som blir fakturert i sak 20/18707 ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Byggetiltak kan også medføre andre gebyrer, som f.eks. tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte ”Orientering om klagerett”. Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

BONAVA NORGE AS	Minde allé 10	5063	BERGEN
Elvia AS	Postboks 4100	2307	HAMAR
Inger Hunsdal Johansen	Skytterdalen 7	1337	SANDVIKA
Skytterdalen 5 AS	C/O Elin Iversen Øvrevollveien 50	1358	JAR

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 21/2072

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	5881789
Hus 1 - Plan 1 og 2. etasje	5881793
Hus 1 - Plan 3 og 4. etasje	5881791
Hus 1 - Takplan	5881792
Hus 1 - Snitt	5881794
Hus 1 - Fasader	5881790

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter forvaltningslovens regler kapittel VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
  Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I spesielle tilfeller kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE
Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling
Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement
Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr
Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon
Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon

Strømleveranse
For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme
Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse
Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: vams@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune/va

Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Forurensning og renovasjon
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.gravemelding.no
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Tlf.: 81522000
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Viken fylkeskommune
Tlf.: 32300000
Internett: www.viken.no</td></tr>
</table>

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

STUDIO GORILLA AS
Eva Nordgård
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/2072 - 25/101479/ANSORE	22.05.2025

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Igangsettingstillatelse gis for hele tiltaket, i samsvar med rammetillatelsen av 30.06.2022 med senere tillegg.

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR IGANGSETTING
For oppfyllelse av krav/vilkår for igangsetting vises det til igangsettingstillatelse 3 for boligblokk hus 2, j.post 25/96075, i føringssak 20/18707.

Relevante vilkår hentet fra føringssaken og ivaretakelse av disse for søknad om igangsettingstillatelse 1 (denne søknaden) er listet opp i tabell under:

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR IGANGSETTING	Henvisning til krav	Dokumentert
Fasadematerialer forutsettes å være som beskrevet til rammesøknad. Kommunens kommentar: Det er sendt inn beskrivelse av detaljering og materialer for fasader for hus 1 i j.post 25/90530. Fargebruk, materiale og detaljering er tilsvarende som beskrevet til ramme. Antall horisontale inndelinger er redusert, mens bredden på panel er vist smalere for hver etasje oppover, dette anses som en positiv videreutvikling av fasadeuttrykket.	Vilkår 6 i rammetillatelse	OK, vilkår ivaretatt

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

Før igangsetting skal det dokumenteres at tiltak som reduserer strålingsnivå for hus 1 gjennomføres slik at den maksimale stråling i leiligheter derved ikke overstiger 0,6 µT. *<u>Ansvarlig søkers redegjørelse:</u>* *Prosjektering av omlegging av høyspentledningene er gjennomført av Norconsult AS i dialog med Elvia AS. Underlaget er nå sendt på anbud, og skal gjennomføres nå i sommeren 2025. Dette både for å svare ut kravet til magnetfelt samt Elvias krav til minimum direkte avstand mellom bygg og ledning.* <u>Kommunens kommentar:</u> Det er sendt inn kompletterende dokumentasjon i j.post 25/104986 hvor vilkåret bekreftes ivaretatt, med underlagsdokumentasjon fra Norconsult. Kommunen tar opplysningene til etterretning og anser vilkåret som oppfylt.	Vilkår 8 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan versjonsnr. 4, datert 02.05.2025 i j.post 25/90530 framgår det at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

PLASSERING OG HØYDEFASTSETTELSE
Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse.

Toleransekrav for plassering ved utstikking: Horisontal toleranse +/- 20 cm, vertikal toleranse +/- 10 cm. Det er en forutsetning at gjeldende krav til avstander og høyder i plan eller lov overholdes.

FERDIGSTILLELSE
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker sende inn følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan
- Eventuell nødvendig godkjenning fra annen myndighet
- Sertifikat sluttkontroll heis for bygning med heis

- Godkjent rørleggeranmeldelse må vedlegges når innvendige/utvendige sanitærinstallasjoner inngår i tiltaket.
  Private ledningsanlegg skal være dokumentert iht. til ledningsregistreringsforskriften i forbindelse med rørleggeranmeldelse.
- Dokumentasjon på at vilkår 10-13 i føringssaken er oppfylt.

Bygningsmyndigheten avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Tatiana Rapp
stedfortreder for avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 21/2072

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	6838668
Plan 1 og 2 etasje	6838671
Plan 3 og 4 etasje	6838672
Hus 1 - Takplan	5881792
Hus 1 - Snitt	6838669
Fasader	6838670

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger
Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i rammetillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket
Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

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



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**

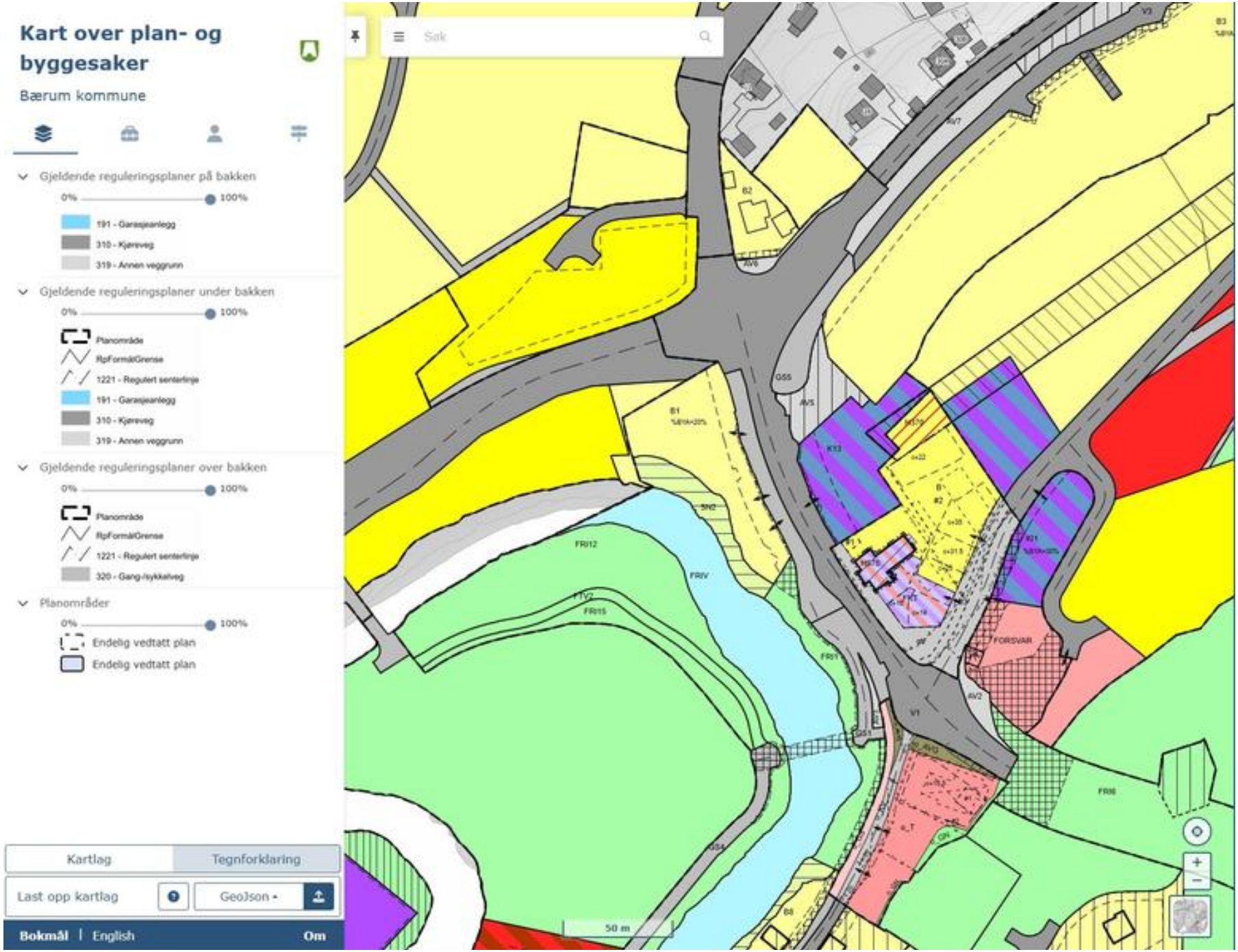
KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 24.06.2013

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

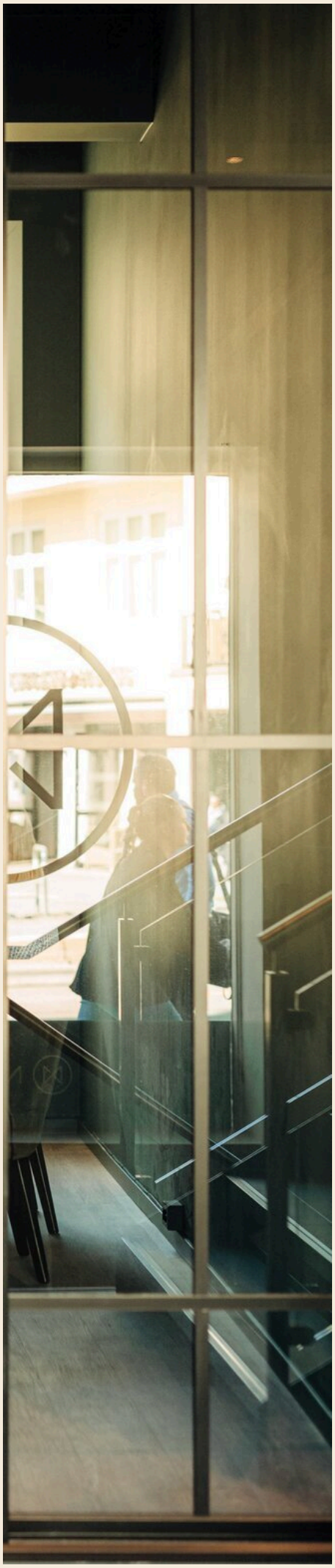

Kart over plan- og byggesaker
Bærum kommune
Gjeldende reguleringsplaner på bakken
0%
100%
191 - Garasjeanlegg
310 - Kjøreveg
319 - Annen veggrunn
Gjeldende reguleringsplaner under bakken
0%
100%
Planområde
RpFormålGrense
1221 - Regulert senterlinje
191 - Garasjeanlegg
310 - Kjøreveg
319 - Annen veggrunn
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
50 m

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

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: 21-0162/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skytterdalen 4F, leil. 1-204 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 83, bnr 188, snr 8 (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