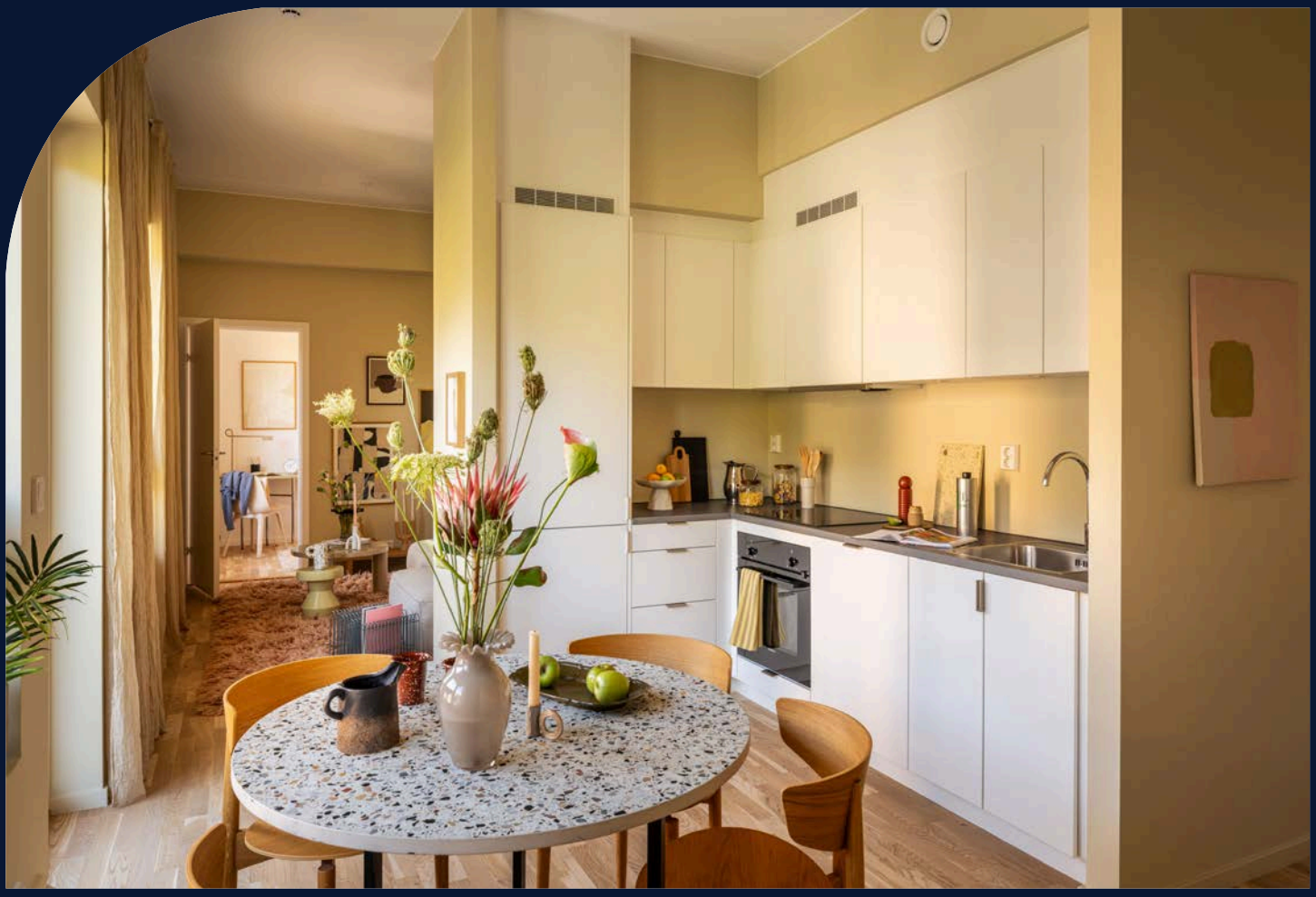
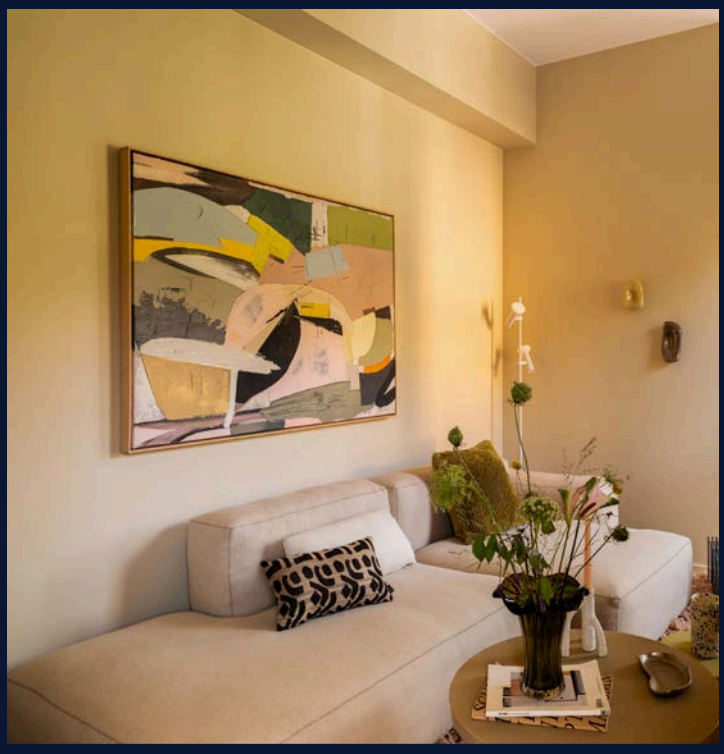
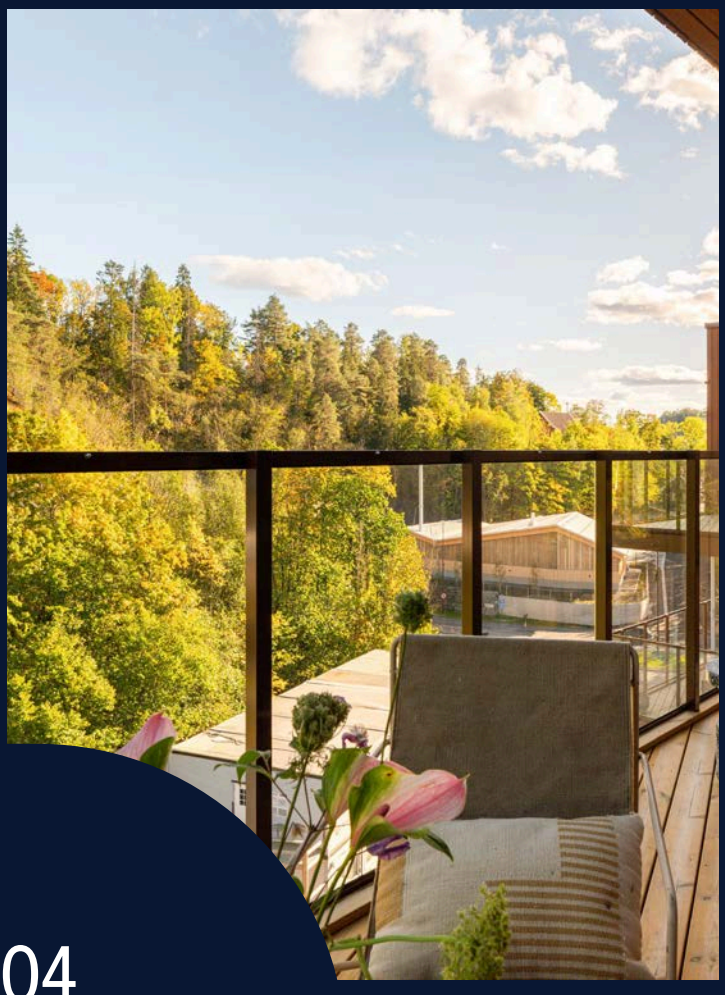






Velkommen til

Skytterdalen 4 leil. 2-704
1337 Sandvika

EiendomsMegler 1

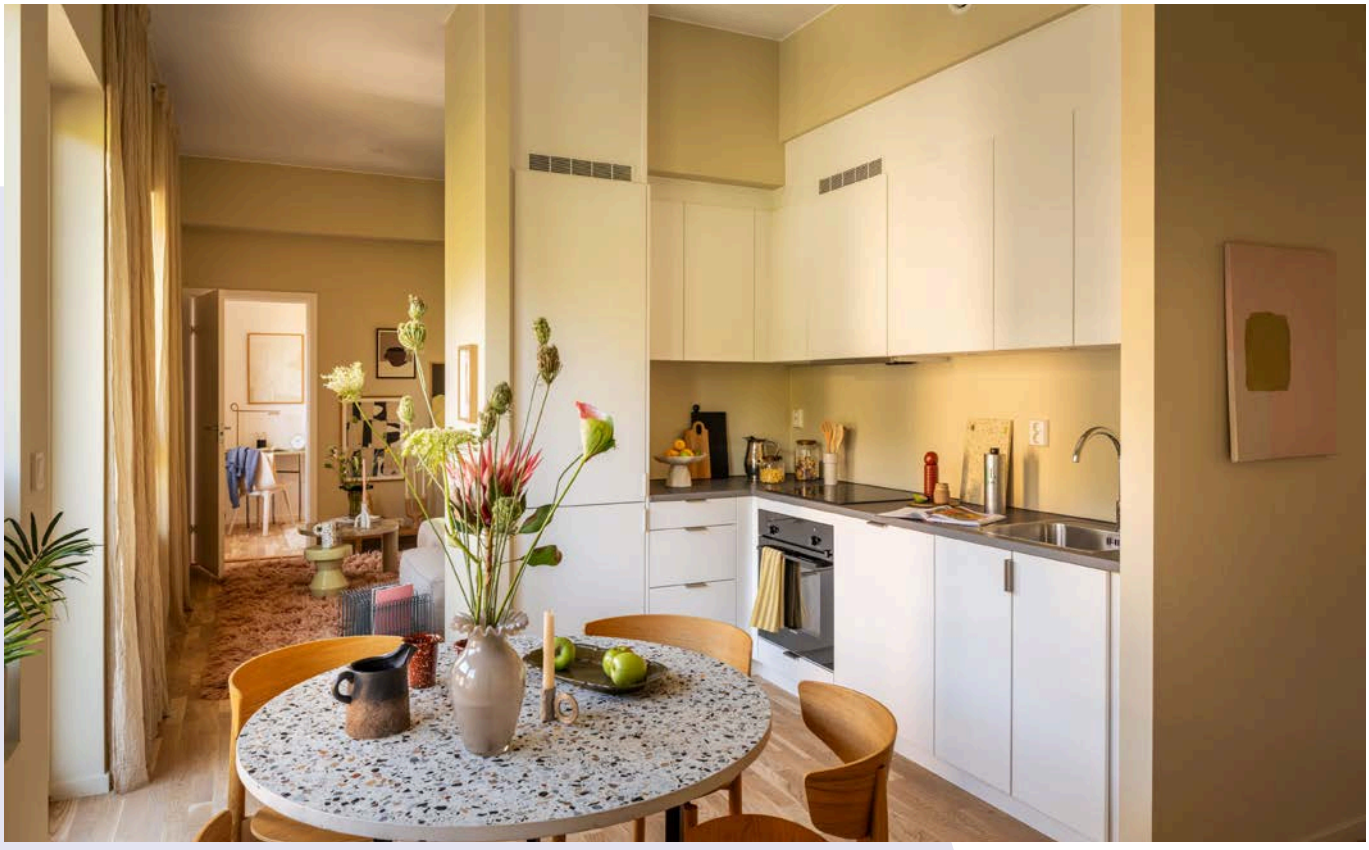
Velkommen til

Skytterdalen 4 leil. 2-704, 1337 Sandvika

SANDVIKA - Stilren & ny 3-roms | Balkong i 7.etg | Heis | Sentral beliggenhet| Lave omkostninger

Leiligheten ligger i det attraktive boligprosjektet Løxatorget sentralt i Sandvika,. Dette er et helt nytt boligprosjekt med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Boligen har en gjennomtenkt planløsning hvor oppholdsrom og private soner er naturlig fordelt.

Høydepunkter:
* god planløsning
* to soverom med privat plassering på hver sin side av boligen * balkong mot syd/øst
* innvendig bod og sportsbod kan nås ved heis
* sentrumsnær beliggenhet, Oslo S nås på kun 12 min
* takterrasse, grillområde, bordtennis & trening



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Olav Aune
prosjektmegler
Tlf: 416 50 270
E-post: olav.aune@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger	kr	12 612
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 502 612
Felleskostnader pr. mnd. inkl. TV og a konto	kr	3 752
fjernvarme til varmt vann og varme i badegulv		

BRA Total/BRA-i	56/51 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2026
Etasje	7
Energikarakter	A



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Skytterdalen 4 leil. 2-704, 1337 SANDVIKA

Registerbetegnelse
Gnr. 83, bnr. 188, snr. 74, ideell andel 1/1 i Bærum kommune.

Etasje
7

Adkomst
Se digitalt kart i Finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 51 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 7 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

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.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold.

Antall bad
1

Innhold
Leiligheten ligger i det attraktive boligprosjektet Løxatorget i Sandvika, et nyetablert boligprosjekt med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning hvor oppholdsrom og private soner er naturlig fordelt. Fra entréen kommer du inn i en praktisk gang med plass til oppbevaring. Videre åpner boligen seg opp mot en åpen stue/ kjøkkenløsning hvor store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Videre fra oppholdsrommet er det utgang til en balkong på ca 7 kvm som fungerer som en fin forlengelse av stuen. Leilighetens to soverom er plassert på hver sin side av oppholdsrommet, noe som gir en privat og funksjonell planløsning. Leiligheten har også et moderne bad med opplegg for vaskemaskin og en liten innvendig bod for ekstra oppbevaring i hverdagen. For ytterligere oppbevaring følger en sportsbod på 5 kvm i kjeller.

På Løxatorget bor du med kort vei til både byliv og rekreasjon. Rett utenfor døren finner du et attraktivt parkområde med hyggelige møteplasser, mens Sandvika sentrum med sitt brede tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger innen gangavstand. Togstasjonen ligger like i nærheten, og tar deg til Oslo sentrum på ca. 12 minutter. Området byr også på flotte naturområder, turstier og nærhet til sjøen. Flotte fellesarealer som takterrasse, grillområde samt bordtennis og trening er også goder du kan benytte deg av som beboer på Løxatorget.

Høydepunkter:
* god planløsning
* to soverom med privat plassering på hver sin side av boligen
* balkong mot syd/øst
* innvending bod/teknisk rom og sportsbod i kjeller
* sentrumsnær beliggenhet - Oslo S nås på kun 12 min med tog
* felles takterrasse. Grillområde, bortennis & trening i gårdshaven

Byggeår
2026

Tomtetype
Eiet
2657 kvm

Beskrivelse av tomten
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.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 12 612,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 502 612,-

Andel felleskostnader
Kr 3 752,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Se eget budsjett fra OBOS Eiendomsforvaltning AS

Formuesverdi 5.490.000,-
Formuesverdi primær: 1 372 500,-

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
11988876

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Heftelser
Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner. Fjernevarme i badegulv, felles varmtvann fra

fjervarmeanlegg.

Energikarakter
A

Eier
Eier
Løxatorget AS

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Utbygger vil søke om ferdigattest så snart alle formaliteter tillater dette.

Finansiering
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler
Oppdragsansvarlig
Olav Aune
prosjektmegler
olav.aune@em1ostlandet.no
Tlf: 416 50 270

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til en innbydende 3-roms i det nyoppførte Løxatorget.



Her får du et stilrent kjøkken med god skapplass og integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet har en sosial utforming med plass til spisebord, slik at matlaging og samvær kan gå hånd i hånd.



Fra stuen har du direkte adkomst til balkongen på 7kvm, som gir deg et ekstra uterom og en fin forlengelse av oppholdsarealet.



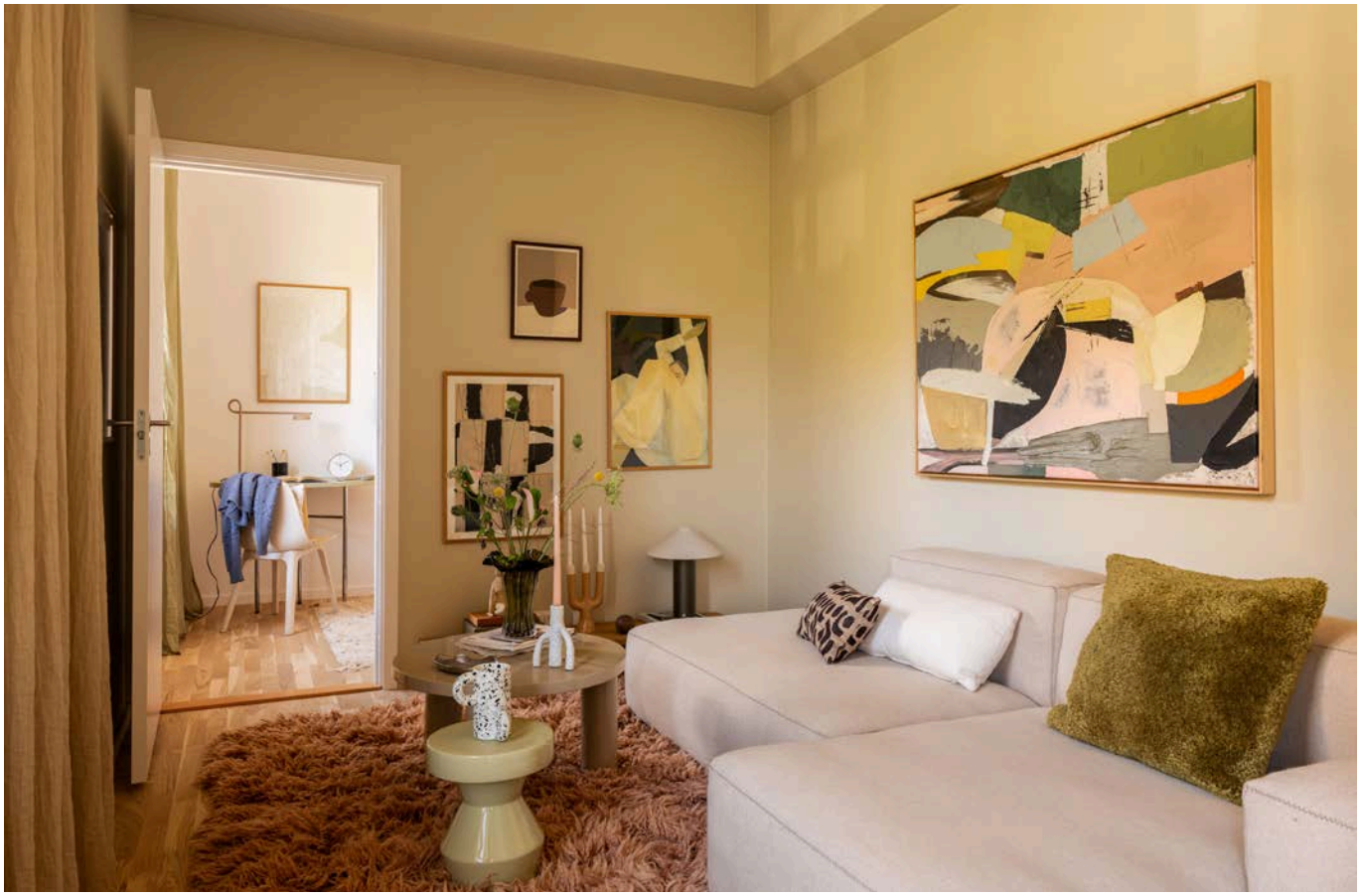
Den skråstilte balkongen er med på å gi identitet til leiligheten.



Store vindusflater er gjennomgående i leiligheten, noe som sørger for godt med naturlig lysinnslipp.

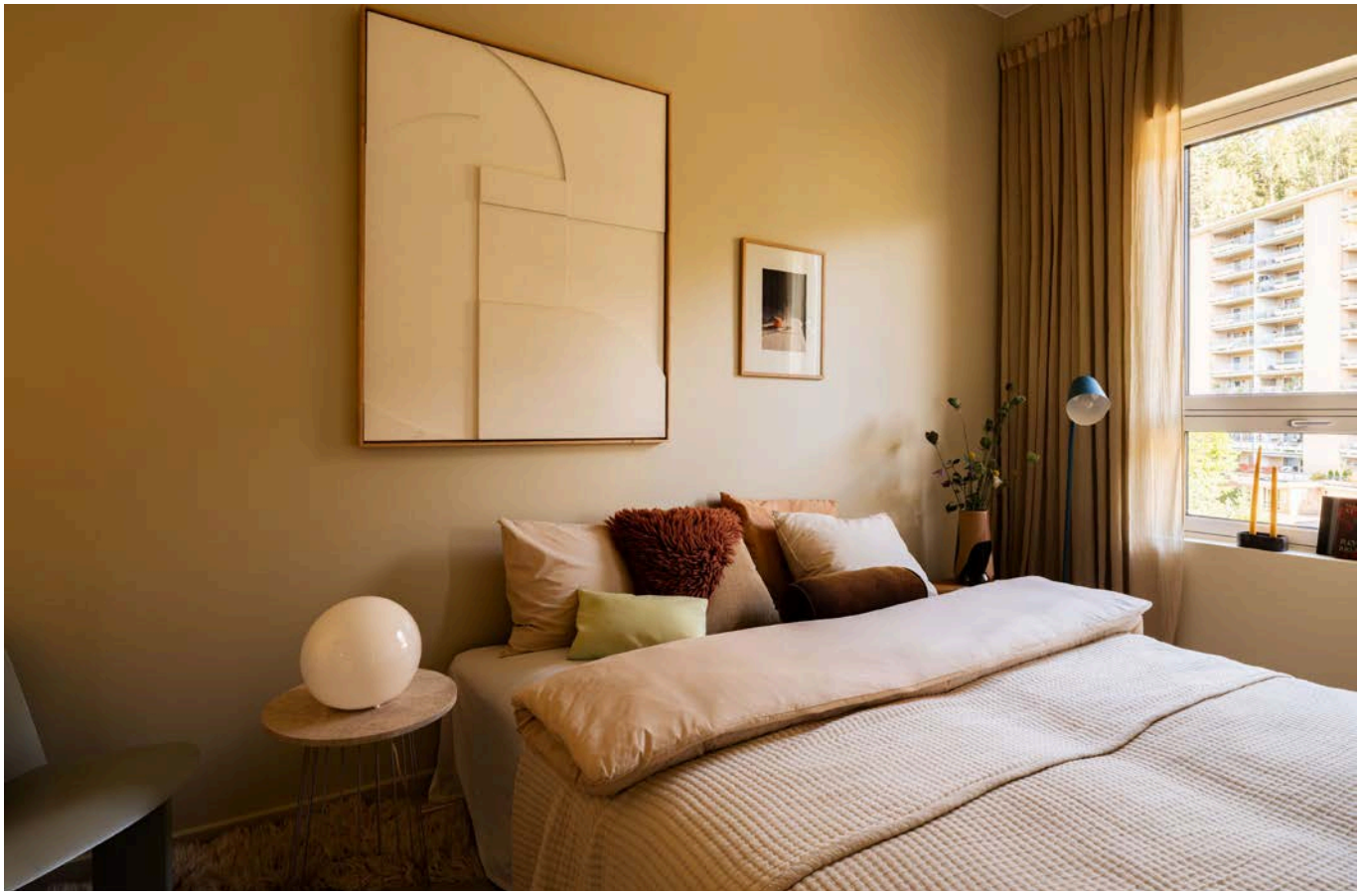


Stuen er plassert i en egen sone av oppholdsrommet, hvor den generøse takhøyden forsterker følelsen av lys og rom.

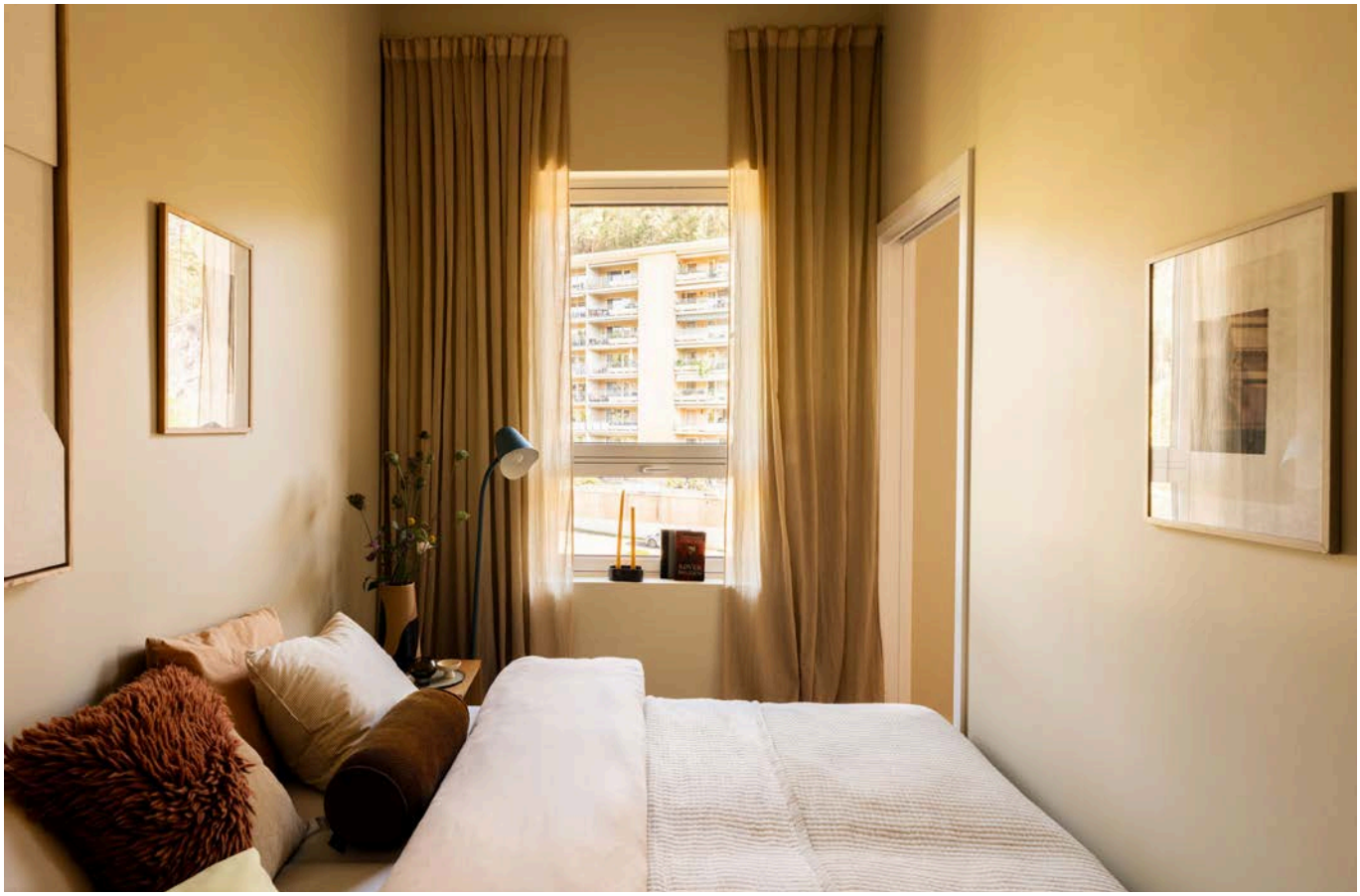


Gode veggflater gjør det enkelt å møblere stuen etter egne ønsker, med plass til både TV-løsning og personlige detaljer på veggene.





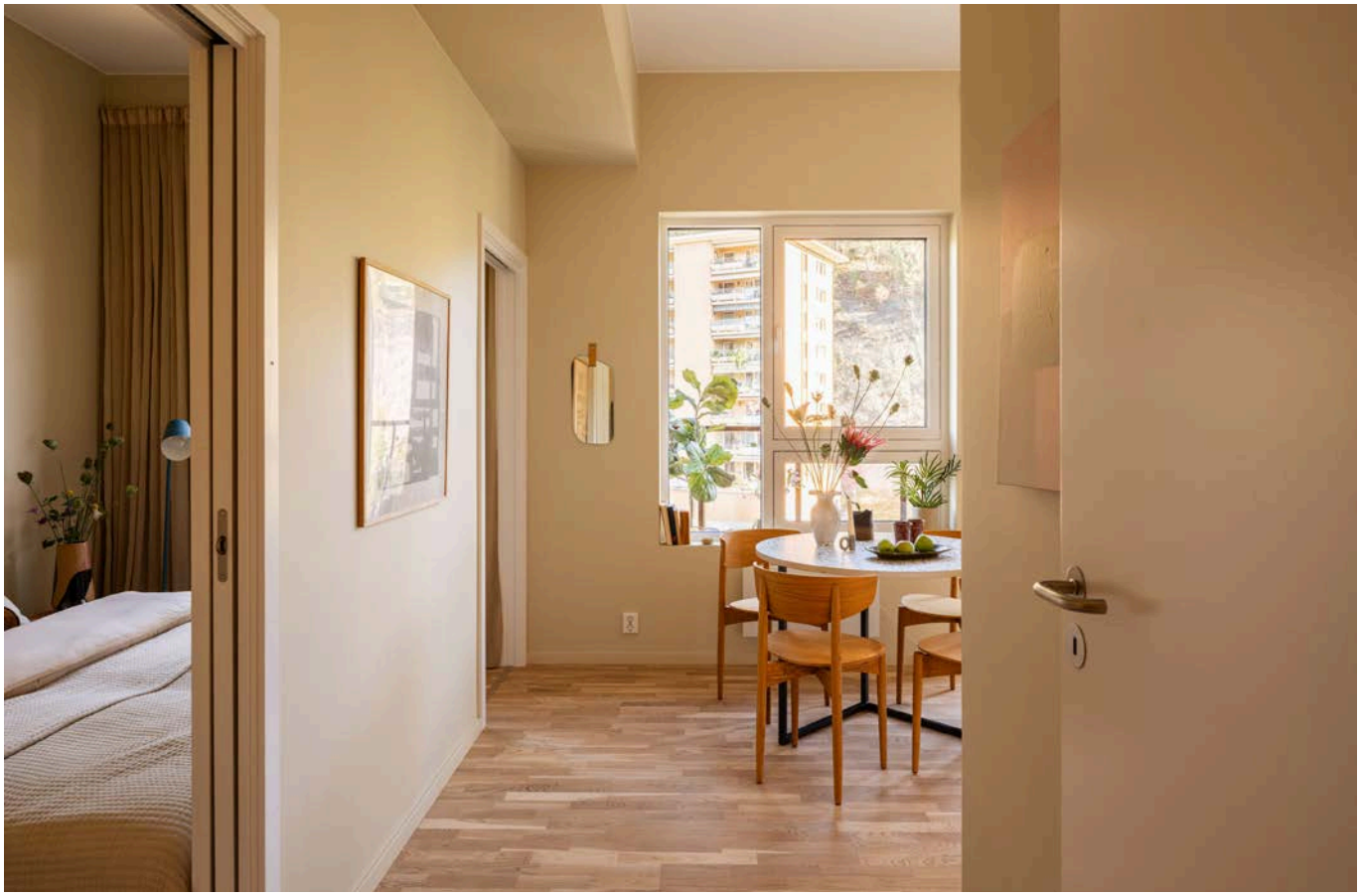
Et innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



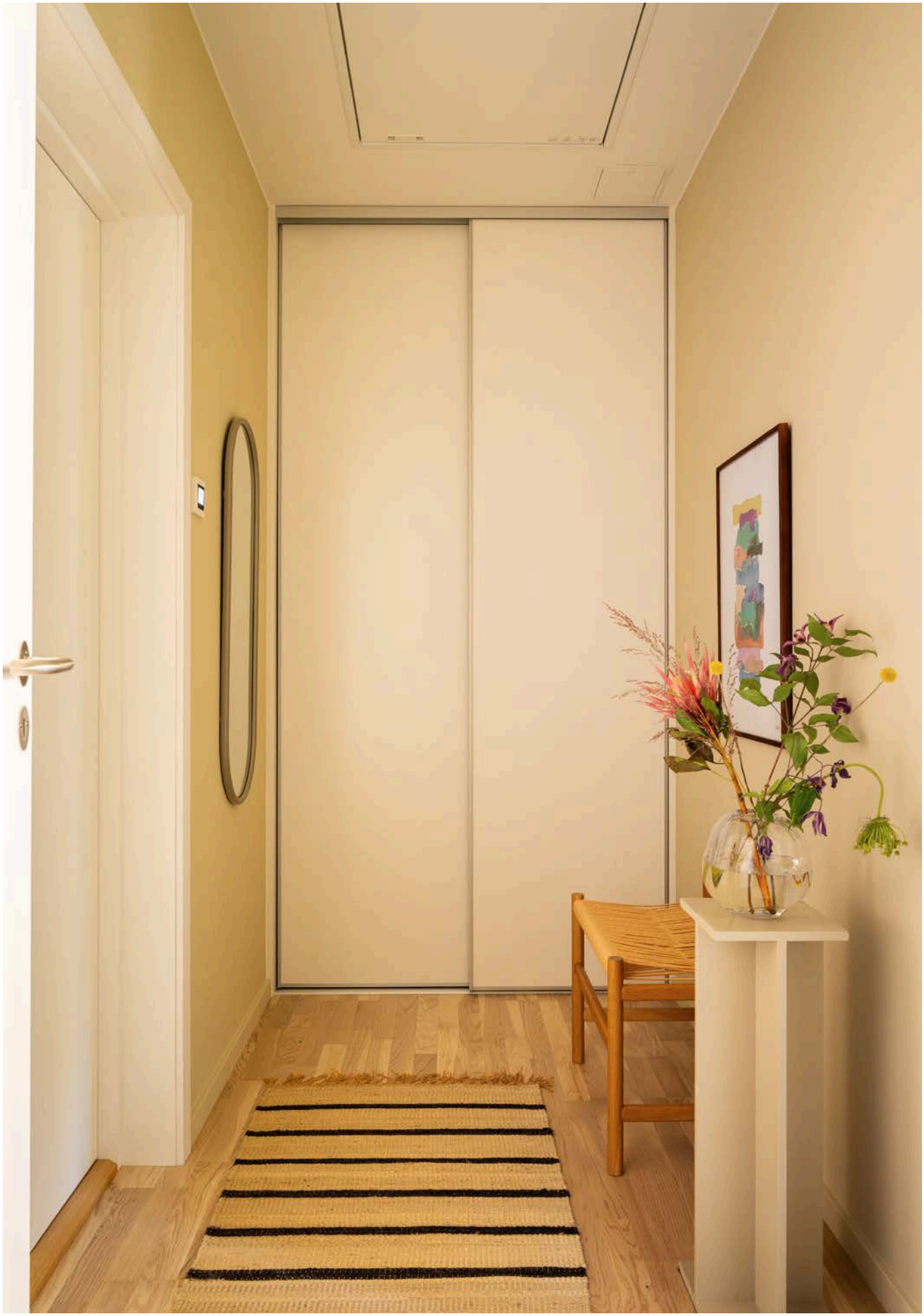
Soverommene ligger adskilt på hver sin side av leiligheten, en løsning som bidrar til økt privatliv og fleksibilitet i hverdagen.



Moderne baderomsstil med stort dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



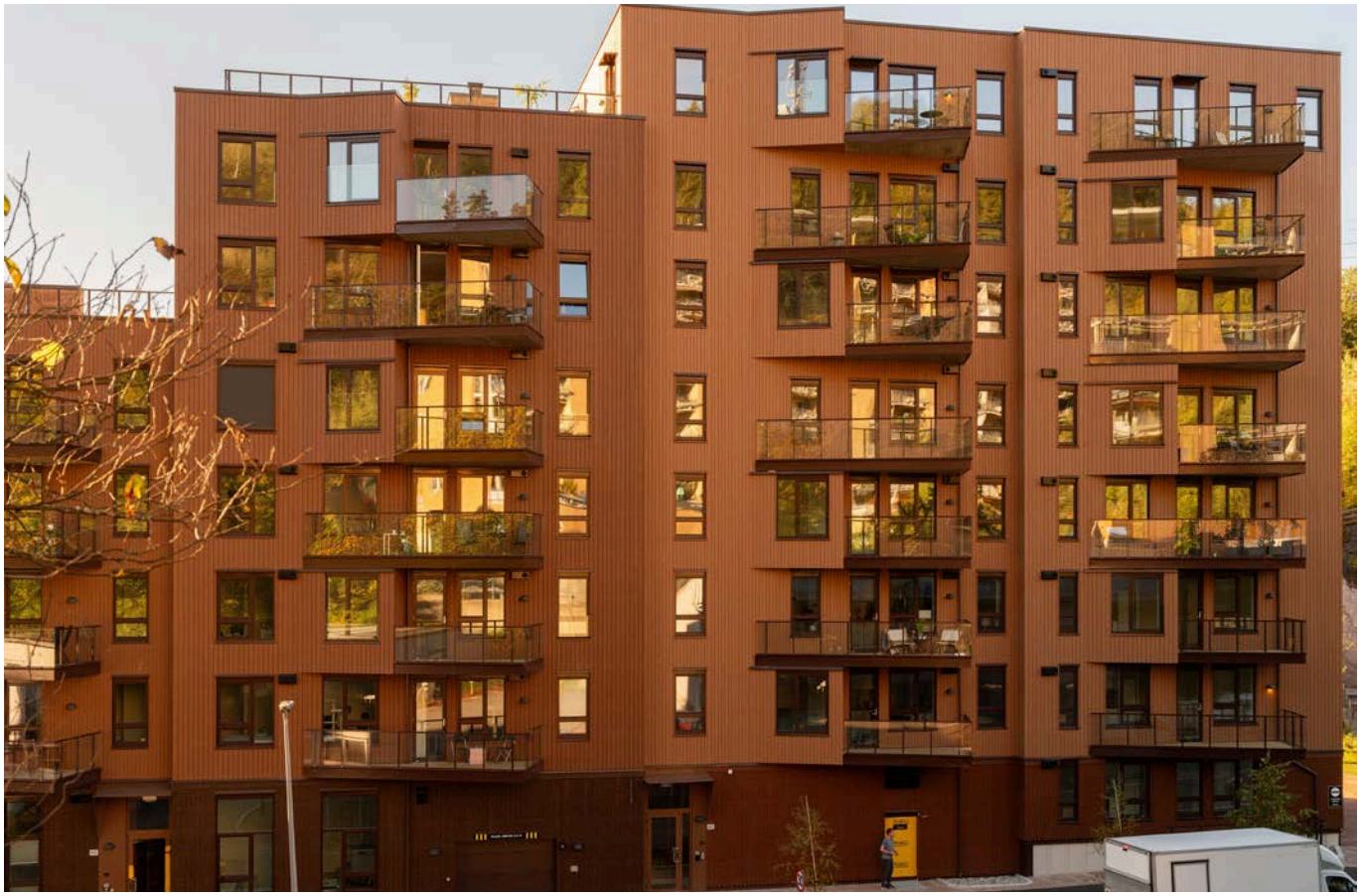
Soverommet er utformet med passasje på begge sider av sengen, noe som bidrar til en praktisk og komfortabel innredning.



Gangen er utstyrt med en praktisk bod bak skyvedører, perfekt for oppbevaring av yttertøy, støvsuger og diverse utstyr.



Leiligheten ligger usjenert til i byggets 7.etasje.



Fasade.



Kun 8 minutters rusletur langs elven tar deg til Sandvika sentrum, hvor du har nærhet til shopping, rekreasjon og alt du måtte trenge i hverdagen, inkludert Sandvika Storsenter med over 200 butikker.

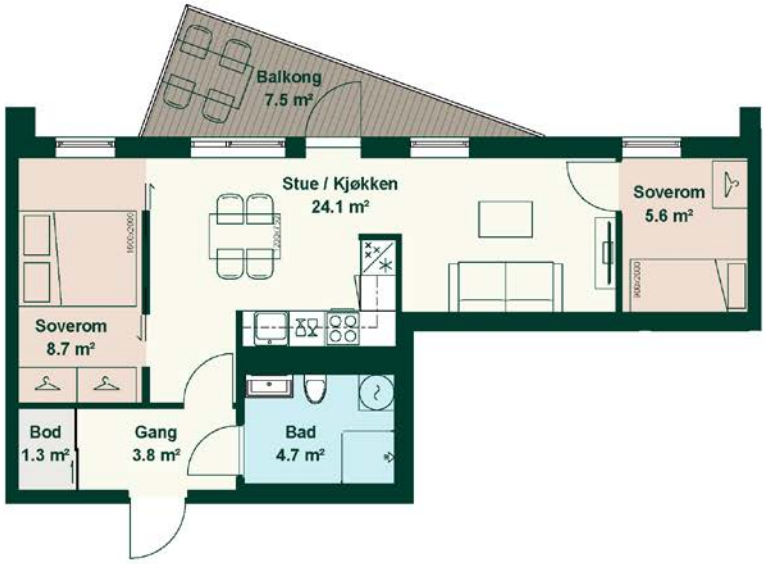


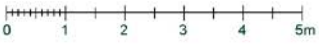
Ta turen ut til Kadettangen, finner du en fantastisk badestrand og et nytt stupetårn for den mer vågale. Herfra går gangbroen videre over til Kalvøya med sine fine badeviker og populære turområder.

Plantegning

Leilighet 304/ 504/ 704 — Hus 2

BRA:	56,8 m²	(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)
BRA-i:	51,8 m²	
BRA-e:	5,0 m²	
TBA:	7,5 m²	
Etasje:	hhv. 3, 5 og 7	
Ant.rom:	3-roms	

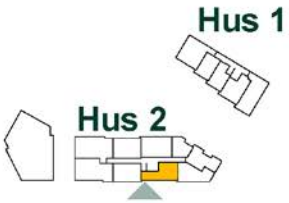




- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kjøleskap m/fryseskap
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Plass til garderobe
- Markering av overskap kjøkken
- Sjakt
- Møblering som følger med boligen har hvit bakgrunn
- Hekk/busk-felt, tilhørende sameiet

Fasade Sørøst





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

GARANTI 401291

Bustadoppføringslova § 12

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Utstedelsesdato: 13.06.2024

Garantidebitor

LØXATORGET AS (926 311 557)
c/o UNION Gruppen Bolette brygge 1
0252 OSLO

Garantikreditor

Kjøpere av prosjektet Løxatorget

Garantist

Newpoint Reinsurance Company Limited (L43340)
c/o IAM Insurance AS
Rådhusgata 23B, 0158 Oslo

Garantierklæring

Garantisten stiller seg herved overfor Garantikreditor som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Garantidebitor har i henhold til kontrakt.

Beskrivelse:

Samlegaranti for boliger i Løxatorget

Prosjekt: Løxatorget

Garantien gjelder for Garantidebitor kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for Garantidebitor ansvar for forsinket fullføring.

Den enkelte kjøper kan ikke kreve en større del av garantisummen enn det som relaterer seg til vedkommendes vederlag for leiligheten.

Garantien begrenses for forhold som påberopes overfor Garantidebitor senest ved overtagelsen som angitt nedenfor.

Garantien omfatter	Garantibeløp	Garantiperiode
Utførelsestiden	kr 9 804 659	13.06.2024 - 22.01.2025
Utførelsestiden	kr 14 006 655	22.01.2025 - 13.03.2026
Utførelsestiden	kr 14 306 655	16.03.2026 - Overtakelse

Garantien er begrenset til kr 23 844 425, som utgjør 5,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor i løpet av de 5 første årene etter Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien i utførelsestiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 3,0% av vederlaget. I reklamasjonstiden kan garantien samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5,0% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som Garantikreditorens har mot Garantidebitor, og som er fremsatt mot Garantidebitor innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom Forbrukeren og Entreprenøren heves.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Garantidebitor innsigelser mot Garantikreditorens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Garantidebitorens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig overfor Garantikreditoren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Garantien kan gjøres gjeldende av Garantikreditorens rettsetterfølgere, jf. bustadoppføringslova § 12 sjette ledd.

Garantien kan ikke i andre tilfeller transporteres uten Garantistens samtykke.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Garantisten.

Krav under garantien meldes til: Newpoint Reinsurance Company Limited, c/o IAM Insurance AS, Rådhusgata 23B, 0158 Oslo eller krav@garantier.no.

På vegne av Newpoint Reinsurance Company Limited (avtale datert 01.06.2023)
IAM Insurance AS



Rune Aksdal
Partner

Leveransebeskrivelse
Innvendig materialer

Denne 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

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.

ØVRIG LEVERANSER, HERUNDER BAD/GJESTETOALETT

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 fra Sigdal 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. 2-802 og 2-706 er oppgradert til Primo Kasmir front med tilhørende benkeplate.
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	Integrert stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og 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	60x60 cm grå fliser og 5x5 cm grå fliser i nedsenket dusjsone. Leilighet 2-802 er oppgradert og leveres med 60x60 cm grå flis type Islanda Nordic og 5x5 i dusjsone.
Vegger	30x60 cm hvite fliser. Leilighet 2-802 er oppgradert og leveres med 60x60 cm grå flis type Islanda Nordic.

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. Leilighet 2-802 og 2-706 er oppgradert og leveres med regndusj type Mora MMIX II i krom.
Dusjvegger	Innfellbare dusjvegger i glass. Enkelte leiligheter har andre løsninger. Se salgstegninger.
Vaskemaskin	Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel iht. 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.
TV og data	1 stk. TV- og datauttak leveres i stue. Selger vil på vegne av sameiet inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndsinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndsleverandør for å oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte.
Dørklokke	Porttelefon med monitor og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.

Leveransebeskrivelse
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.

Sykkelparkering

Sykkelparkering blir etablert ute, i p-kjeller og i 1. etg. i Hus 1.

Gulv leveres som ubehandlet betong. Vegger støvbindes.

Parkering

Eierandel/parkeringsrett i garasjeanlegg, med tilhørende rett til parkering på biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg. Parkeringsplassene 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.

Selger legger til rette for elbillading ved å etablere nødvendig infrastruktur. Selger kommer, på vegne av sameiet, til å inngå en kontrakt med leverandør av ladestasjon for el-bil. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Bestilling av ladestasjon gjøres som tilvalg. Kjøper må etter innflytting inngå ladeabonnement med leverandøren.

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 detalj-prosjektert. 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.

Solavskjerming

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

Energikvalitet

Selger 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.

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.

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. elektro-tegning. Det leveres utelys med stikkontakt på terrasse/balkong.

Tilvalg

Det er muligheter for tilvalg innenfor et utvalg av leverandørenes sortiment og innenfor de frister som settes av hensyn til prosjektets fremdrift.

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.

enova

Energiattest



Adresse **Skytterdalen 4C, 1337 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340680**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301081661**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **188**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 881,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 881,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **73,23**

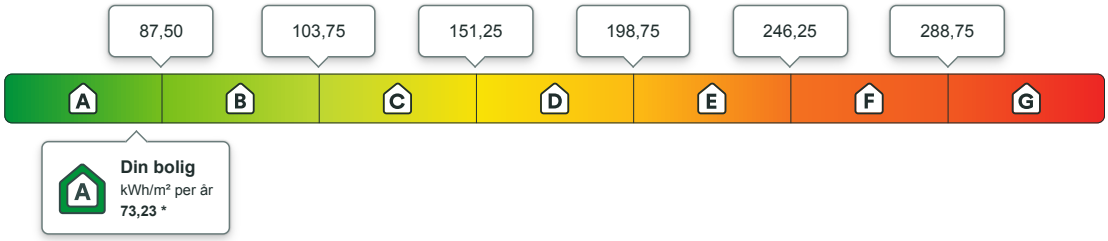
Skytterdalen 4C, 1337 SANDVIKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



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

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
436 160,44	**89,36**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skytterdalen 4C, 1337 SANDVIKA

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (27)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skytterdalen 4E	301081661	H0101	25	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0501	60	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0502	62	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0503	63	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0504	61	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0505	59	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0506	57	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0507	55	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0508	56	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0509	58	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0601	69	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0602	70	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0603	68	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0604	66	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0605	64	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0606	65	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0607	67	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0701	76	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0702	77	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0703	75	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skytterdalen 4C	301081661	H0704	73	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0705	71	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0706	72	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0707	74	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0801	80	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0802	78	0	
Skytterdalen 4C	301081661	H0803	79	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Beregningsdato	28.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bærum
Klimakorreksjonsfaktor	0.99
Årsmiddeltemperatur	7.20 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	2 753,35 m²
Areal tak	761,40 m²
Areal gulv	971,60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	705,25 m²
Oppvarmet BRA	4 881,00 m²
Oppvarmet luftvolum	12752,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,45 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	36,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,51 h^{-1}
Lekkasjetall dato	17.07.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	82 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,49 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	2,37 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,50 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	**Virkningsgrad Varmefaktor**	**Energidekningsgrad**
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,98	43,32 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	56,68 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		80,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	**Inndata**
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,11
2	Tak	0,02
3	Gulv	0,03
4	Vinduer og dører	0,12
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,37**
6	Infiltrasjon	0,03
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,40**
7	Ventilasjon	0,14
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,54**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	17,78	0,00	17,78	1,00	17,78
1b Ventilasjonsvarme	3,80	0,00	3,80	0,88	4,32
2 Varmtvann	25,05	3,17	28,23	0,95	29,72
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	8,59	0,00	8,59	1,00	8,59
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**84,17**	**3,17**	**87,35**	**-**	**89,36**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	291 084	59,64
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	145076	29,72
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**436 160**	**89,36**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**436 160**	**89**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	183 220	37,54
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	107 864	22,10
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**291 084**	**59,64**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**291 084**	**59,64**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	59,86	1,00	59,86
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	29,72	0,45	13,38
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**89,58**		**73,23**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	73,23 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

VEDTEKTER

FOR

LØXATORGET BOLIGSAMEIE

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Eierseksjonssameiet navn er Løxatorget Boligsameie, og er opprettet ved tinglysing av kommunalt vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.04.2026.

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Seksjoner klausulert til førstegangskjøpere under 35 år

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder og bruk av areal på naboeiendom
(1) Parkeringsplasser er etablert i Løxatorget Garasjesameie (anleggseiendommen). Det er utarbeidet egne vedtekter til Løxatorget Garasjesameie, som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

Vedlegg:

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



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

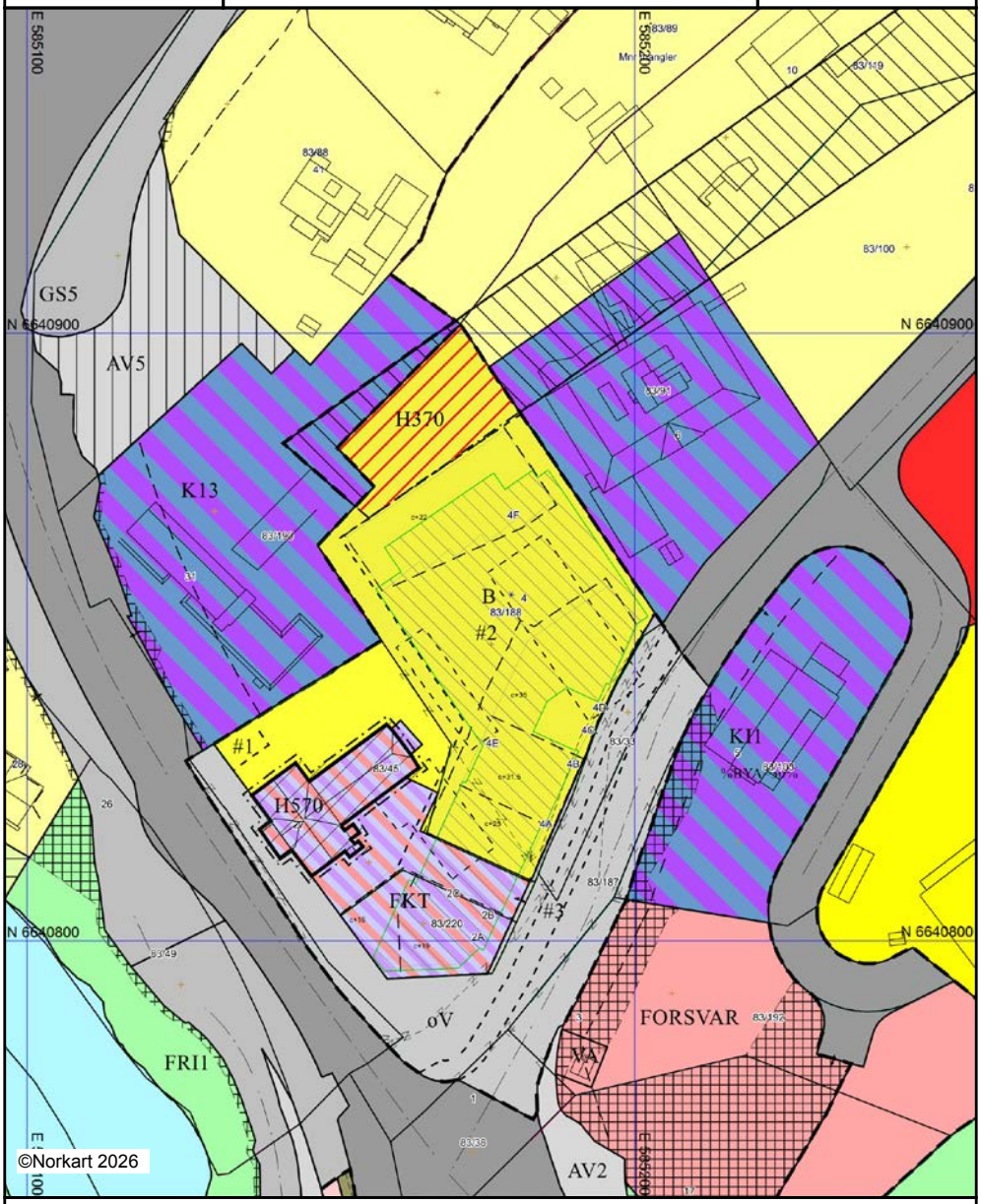
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 83/188/0/79
Adresse: Skytterdalen 4C
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

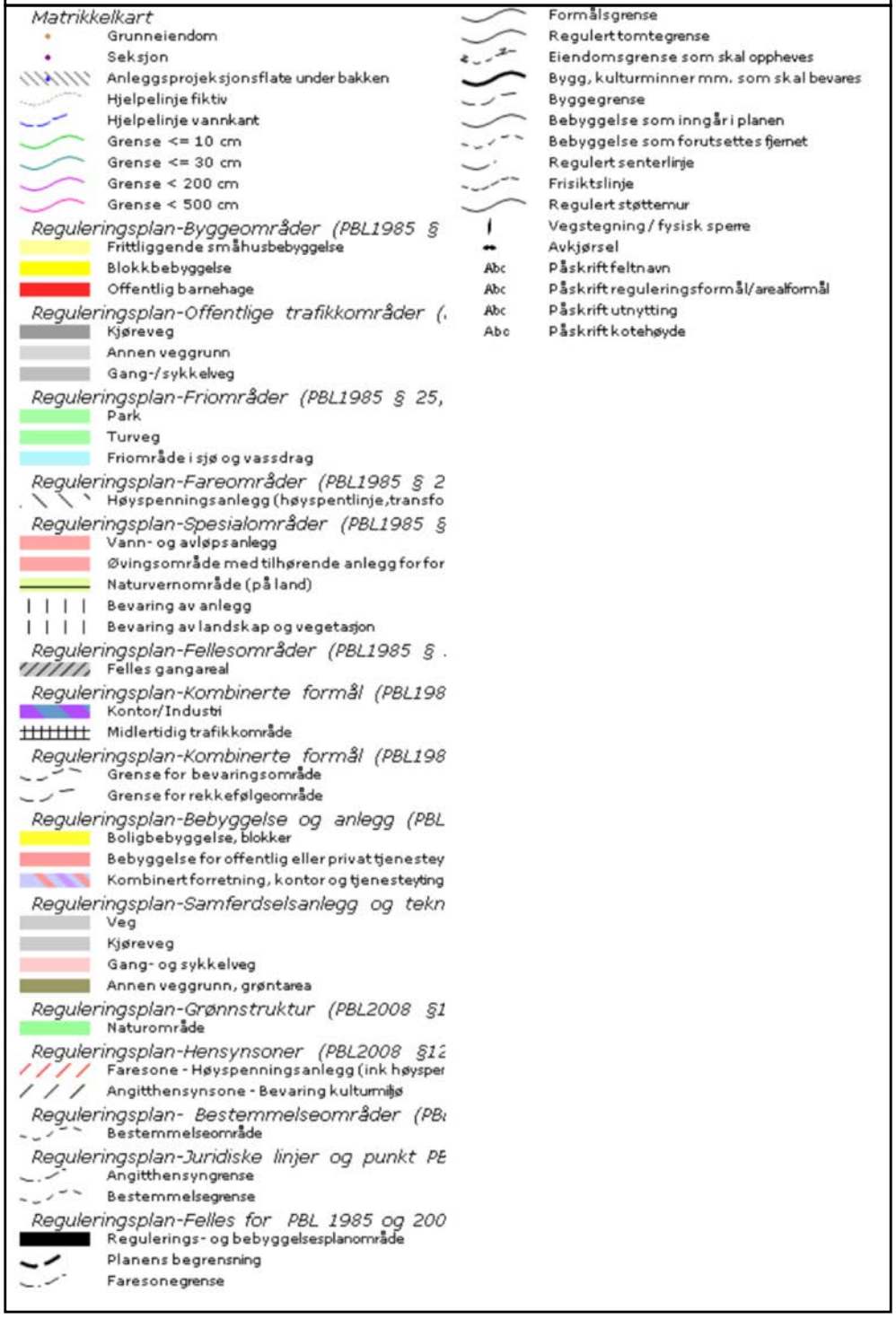
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

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

UTKAST DRIFTSBUDSJETT LØXATORGET BOLIGSAMEIE

Inntekter:						**BRØK**	**LIKT**	**FJERNV.**	**TV/NETT**
Innkrevde felleskostander BRØK		1.708.200				1.708.200			
Innkrevde felleskostander LIKT		921.600					921.600		
Inntekt fjernvarme, a konto, avregnes		911.040						911.040	
Kabel-TV/Internett		384.000							384.000
Sum inntekter:		**3.924.840**		**-**	**-**	**1.708.200**	**921.600**	**911.040**	**384.000**
Utgifter:									
Styrehonorar	120.000	100.000	LIKT				100.000		
Arbeidsgiveravgift	14.000	10.000	LIKT				10.000		
Revisjon		8.000	LIKT				8.000		
Forretningsførsel		110.000	LIKT				110.000		
Konsulenttjenester		15.000	LIKT				15.000		
Drift og vedlikehold									
Bygninger		50.000	BRØK			50.000			
Utvendig - skøtsel		25.000	BRØK			25.000			
Heiser		50.000	BRØK			50.000			
VVS/Sprinkling		15.000	BRØK			15.000			
Elektro/nød- og ledelys		15.000	BRØK			15.000			
Ventillasjon		25.000	BRØK			25.000			
Brannanlegg		40.000	BRØK			40.000			
Tilkobling brannsentral		-							
Garasje		-							
Vaktmester		75.000	BRØK			75.000			
Trappevask		100.000	BRØK			100.000			
Snøbrøyting		-							
Mobilnøkkel		-							
Budsjettert overskudd (ca. 10 % av total)		-							
Forsikring eiendom		95.000	BRØK			95.000			
Internett/TV		384.000	LIKT						384.000
Kommunale avgifter									
Vann- og avløp		515.000	BRØK			515.000			
Renovasjon		240.000	BRØK			240.000			
Kostnader "Aktivitetsparken"		550.000	LIKT				550.000		
Kostnader "Torget"		10.000	LIKT				10.000		
Kostnader "Bildeling"		120.000	LIKT				120.000		
Kostnader "Bodsekjson 43" - Felleskost og varme		180.000	BRØK			180.000			
Kostnad "Garasjeseksjon"		5.400	BRØK			5.400			
Engergi fellesareal		50.000	BRØK			50.000			
Fjernvarme, a konto, avregnes		911.040	AVREGNES					911.040	
Diverse kostnader									
Driftsmaterialer		10.000	BRØK			10.000			
Bank- og kortgebyr		2.500	BRØK			2.500			
Andre kostnader		15.000	BRØK			15.000			
Sum utgifter:		**3.725.940**		**-**		**1.507.900**	**923.000**	**911.040**	**384.000**
Driftsresultat:		**198.900**							**3.725.940**

Forutsetninger:

Antall leiligheter	80	
Totalt areal	4745	

Felleskostnader:

Felleskostnader brøk:	**30**	pr. mnd. pr. m2	26
Felleskostnader likt:	**960**	pr. mnd. pr. seksjon	961
Fjernvarme	**16**	a konto, avregnes	16
TV/Bredbånd	**400**	pr. mnd. pr. seksjon	400
Oppstartskapital	**6.000**	pr. seksjon, krevd inn av megler	

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettsalget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte rentesats, avdragsfri periode, størrelser på fellesgjeld, arealer, antall leil.
og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Eiendomsskatt fastsettes av Oslo kommune og kommer i tillegg til felleskostnadene.

* Det leveres individuelle målere i den enkelte leilighet for avregning av individuelt forbruk. Faktureres eier direkte fra leverandør.

OBOS | Bygger muligheter

1500,- pr. andel
14,10 %

SKYTTERDALEN 4

Nabolaget Sandvika - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

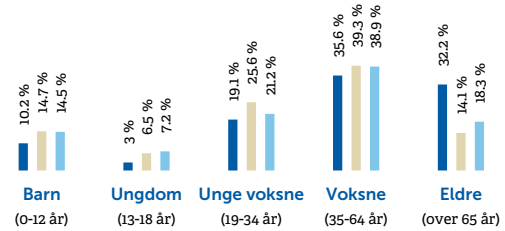
NABOSKAPET

Høflige 58/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Evje Totalt 11 ulike linjer	**4 min** 0.3 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	**21 min** 15.7 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

ALDERSFORDELING



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

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 Sandvika... 192 elever, 14 klasser	**1 min** 0.1 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	**22 min** 1.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**8 min** 0.7 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**11 min** 0.8 km

BARNEHAGER

Epleskogen barnehage (1-5 år) 51 barn	**2 min** 0.2 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 167 barn	**13 min** 1 km
International Montessori barnehage (0-5.. 21 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Sandvika Stasjon PostNord, søndagsåpent	**9 min** 0.8 km
Coop Extra Sandvika	**9 min**

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 92/100

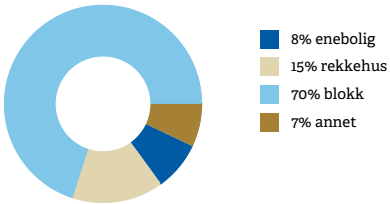
MATVAREUTVALG
Stort mangfold 87/100

VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 84/100

SPORT

Sandvika park aktivitetsanlegg Ballspill	**11 min** 0.7 km
Evje skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	**12 min** 0.9 km
FitnessRoom Sandvika	**8 min**
Mudo Sandvika	**11 min**

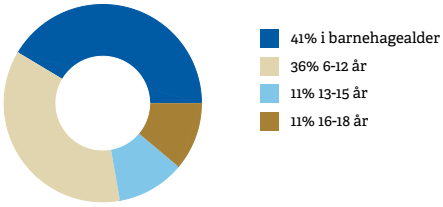
BOLIGMASSE



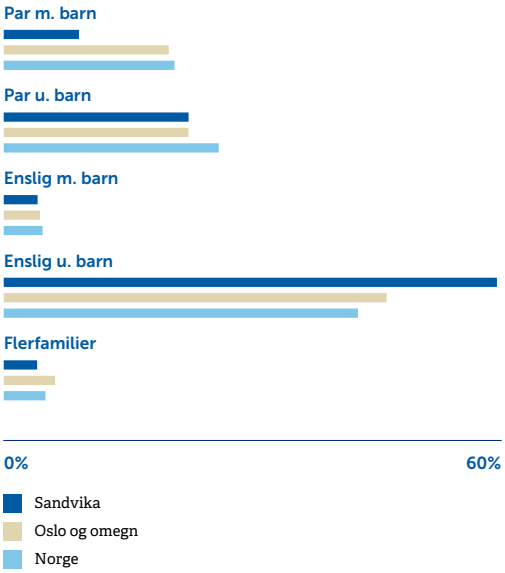
VARER/TJENESTER

Sandvika Storsenter	**11 min**
Vitusapotek Sandvika	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



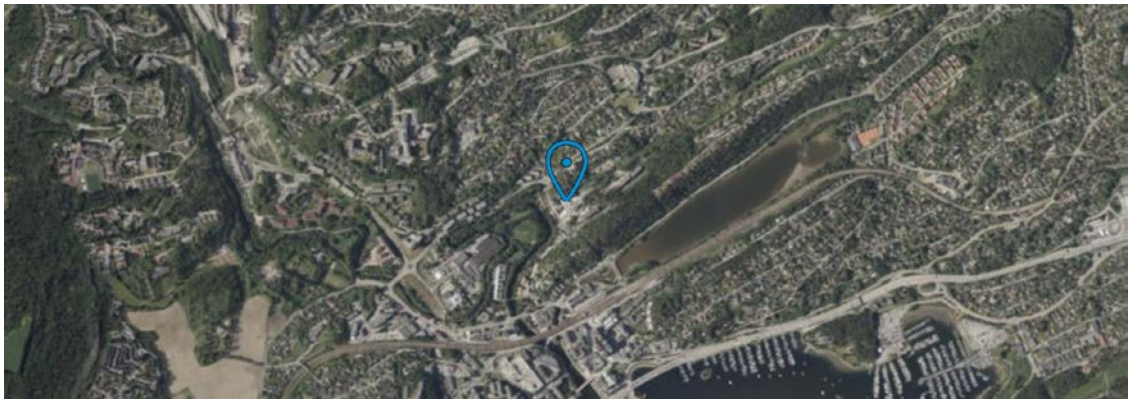
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**11%**	**4%**

FINN 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





FINN 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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

STUDIO GORILLA AS
Eva Nordgård
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

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

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

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

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

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

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

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

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

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

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

Tatiana Rapp
stedfortreder for avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
2-704 (etter avhendingsloven), 1337 SANDVIKA
Gnr 83, bnr 188, snr 74, , i Bærum kommune.
Oppdragsnr.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer
Sist oppdatert 30.10.2026

Olav Aune
prosjektmegler

Telefon: 416 50 270
E-post: olav.aune@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet