

## Salg av kontraktsposisjon

Leilighet 2-309 i Løxatorget  
Kr. 8 490 000



# Salg av kontrakt - Leilighet 2-309 Løxatorget | Sandvika

Dette er et salg av kontraktsposisjon vedrørende leilighet 2-309 i prosjektet Løxatorget. Lekker 4-roms hjørneleilighet beliggende i byggets 3. etasje, med nordvestvendt balkong på ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Det medfølger garasjeplass. Prosjektet Løxatorget er et boligprosjekt med sentral beliggenhet, kort vei til både sentrum, turområder og fjorden.

- Lekker 4-roms hjørneleilighet
- Nordvestvendt balkong på ca. 7,5 m<sup>2</sup> med gode solforhold
- Garasjeplass medfølger
- Estimert innflytting fra august/september 2026
- Lav dokumentavgift (kun kr. 19 250)
- 5 års reklamasjonsrett
- Stue på ca. 34,9 m<sup>2</sup>
- Stilrent kjøkken med hvitevarer
- 2 bad med dusj
- Balansert ventilasjon, energivennlig og godt isolert
- God lagringsplass med kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>
- Sentral beliggenhet

**Prisantydning kontrakt:** 340 000  
Total prisantydning: kr. 8 490 000  
Omkostninger: 95 512  
Totalpris inkl. omkostninger: 8 585 512

**Felleskostnader pr. mnd:** 5 595 (stipulert)

**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2026

**BRA-i/ BRA total:** 89/ 94 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Antall rom:** 4

**Oppdragsnummer:** 3-0005/ 26

**Ansvarlig megler:** Martin Killi Arnesen

**Tittel:** Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 909 34 214

**E-post:** martin@roislandco.no





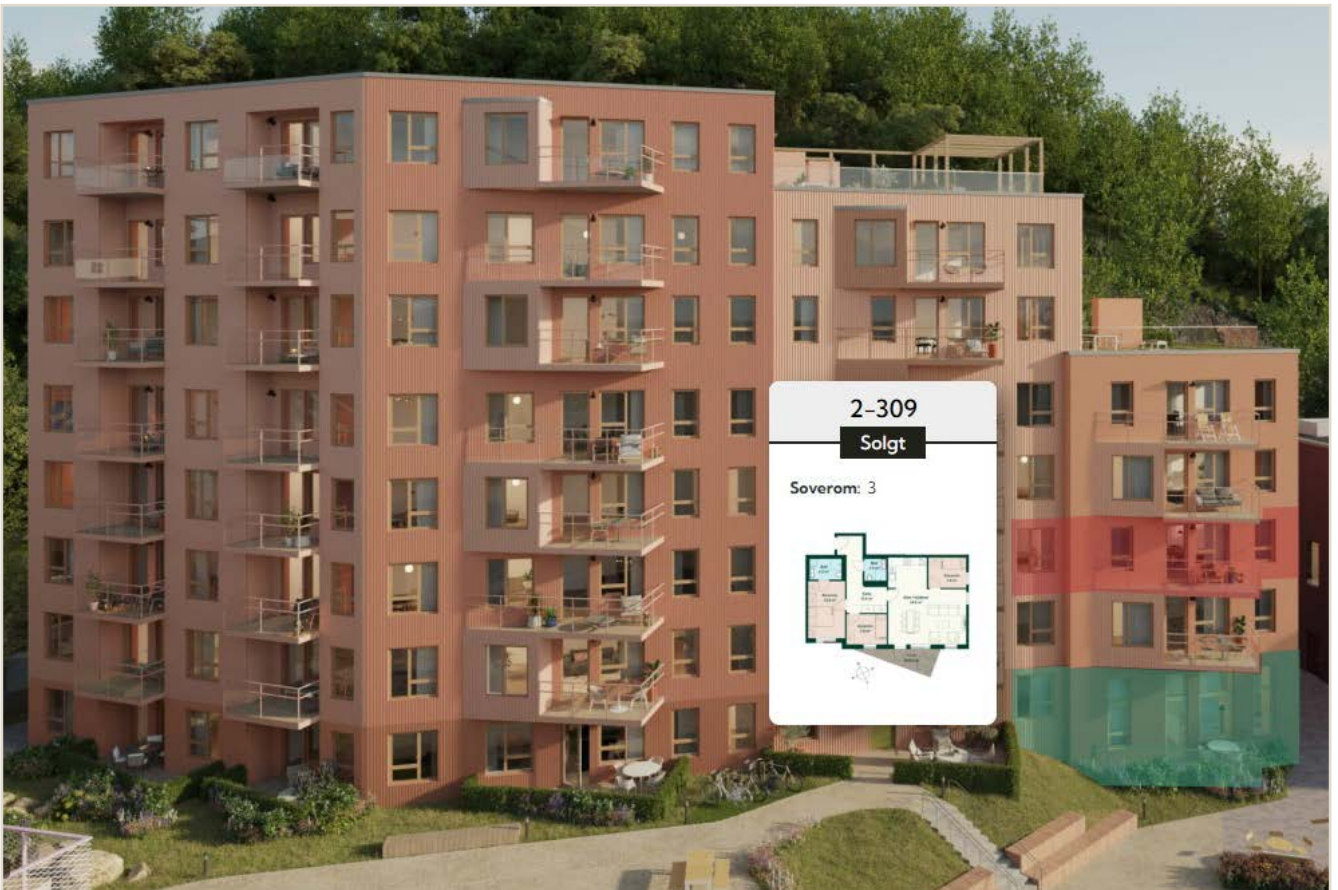
Illustrasjon prosjekt | Løxatorget boligsameie (Sameiet) består av 80 leiligheter fordelt på to boligblokker. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon hentet fra utbyggers simulator. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon fasade. Avvik kan forekomme.



Oversikt boligvelger.



\*Dette er en midlertidig utomhusplan. Endringer vil kunne forekomme. Stiplet linje viser tiltaksgrensen og hvilken del av felles utomhusareal som skal ferdigstilles sammen med Løxatorget.

Midlertidig utomhusplan | Endringer vil kunne forekomme. Stiplet linje viser tiltaksgrensen og hvilken del av felles utomhusareal som skal ferdigstilles sammen med Løxatorget.



Illustrasjon | 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.



Illustrasjon | På Løxatorget vil det komme attraktive utearealer mellom husene med sosiale fellesområder, treningsapparater, bordtennisbord, grillområde og et lite torg med ulike sittegrupper og gangstier.



Generell illustrasjon. Ikke fra denne leiligheten. Avvik kan forekomme.

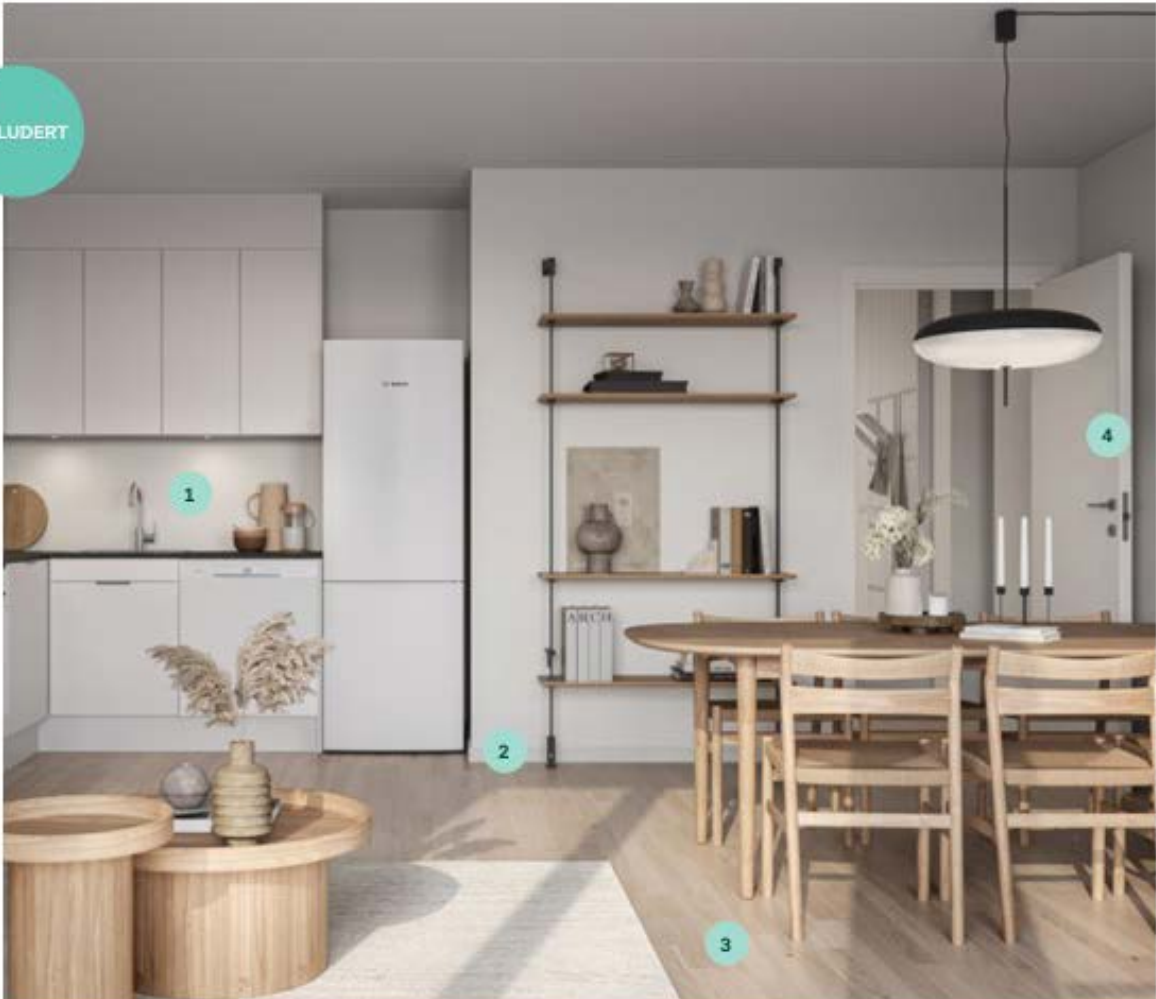


Generell illustrasjon. Ikke fra denne leiligheten. Avvik kan forekomme.

BASIS

INKLUDERT

INKLUDERT



1. Vegger er malt i klassisk hvit 2. Lister leveres i klassisk hvit 3. 3-stavs hvit mattlakkert eikeparkett 4. Slette innerdører i klassisk hvit med håndtak i stål



**Vegger**  
Klassisk hvit  
NCS S 0500-N



**Lister**  
Klassisk hvit  
NCS S 0500-N



**Gulv**  
3-stavs hvit  
mattlakkert  
eikeparkett



**Innerdører**  
Klassisk hvit,  
NCS S 0500-N.  
Håndtak i stål

Illustrasjon standard leveranse.



Illustrasjon leveranse kjøkken | Det blir levert et moderne kjøkken med matte, hvite, slette MDF-fronter fra Drømmekjøkkenet. Det medfølger hvitevarer. Avvik kan forekomme.

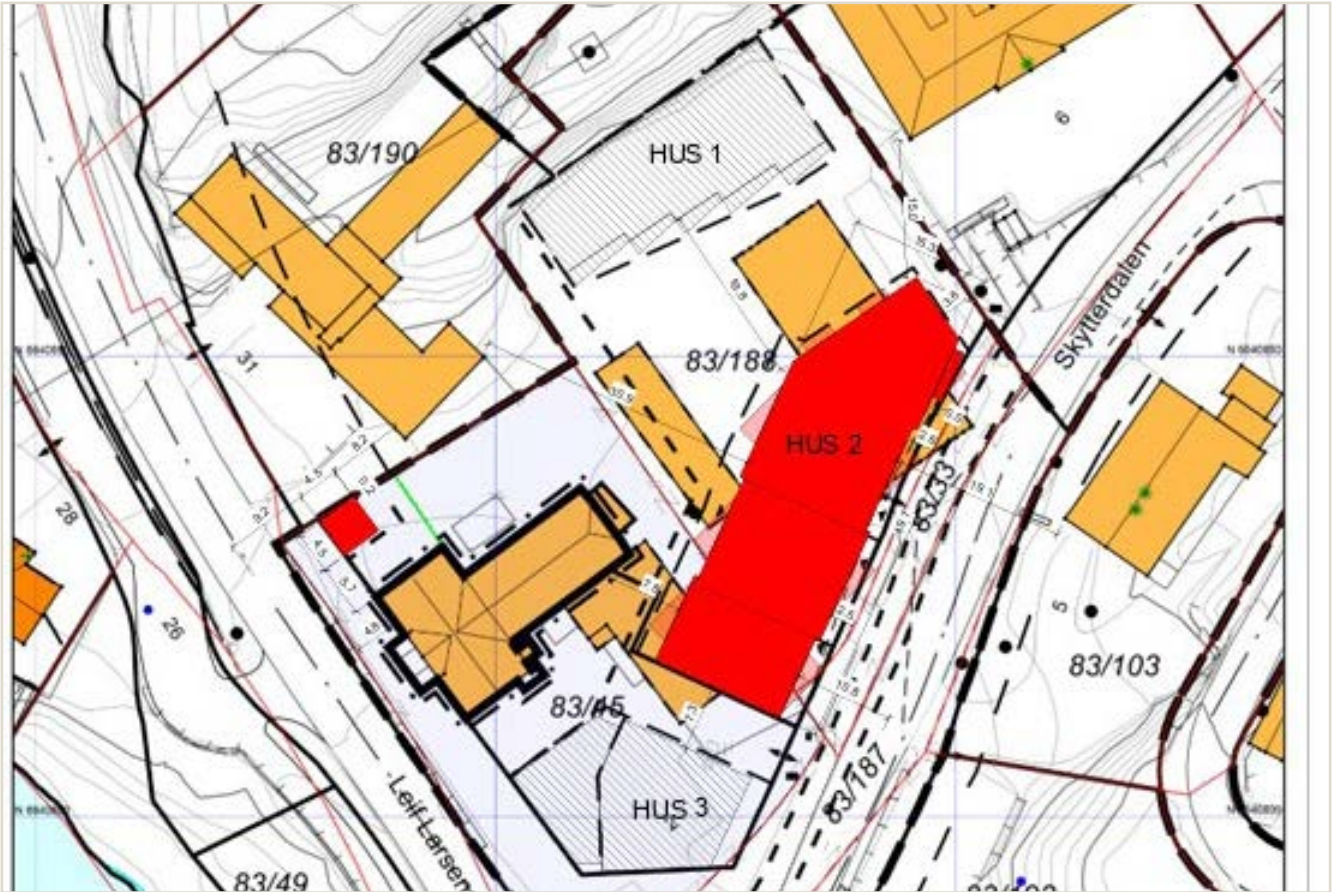
BASIS

INKLUDERT

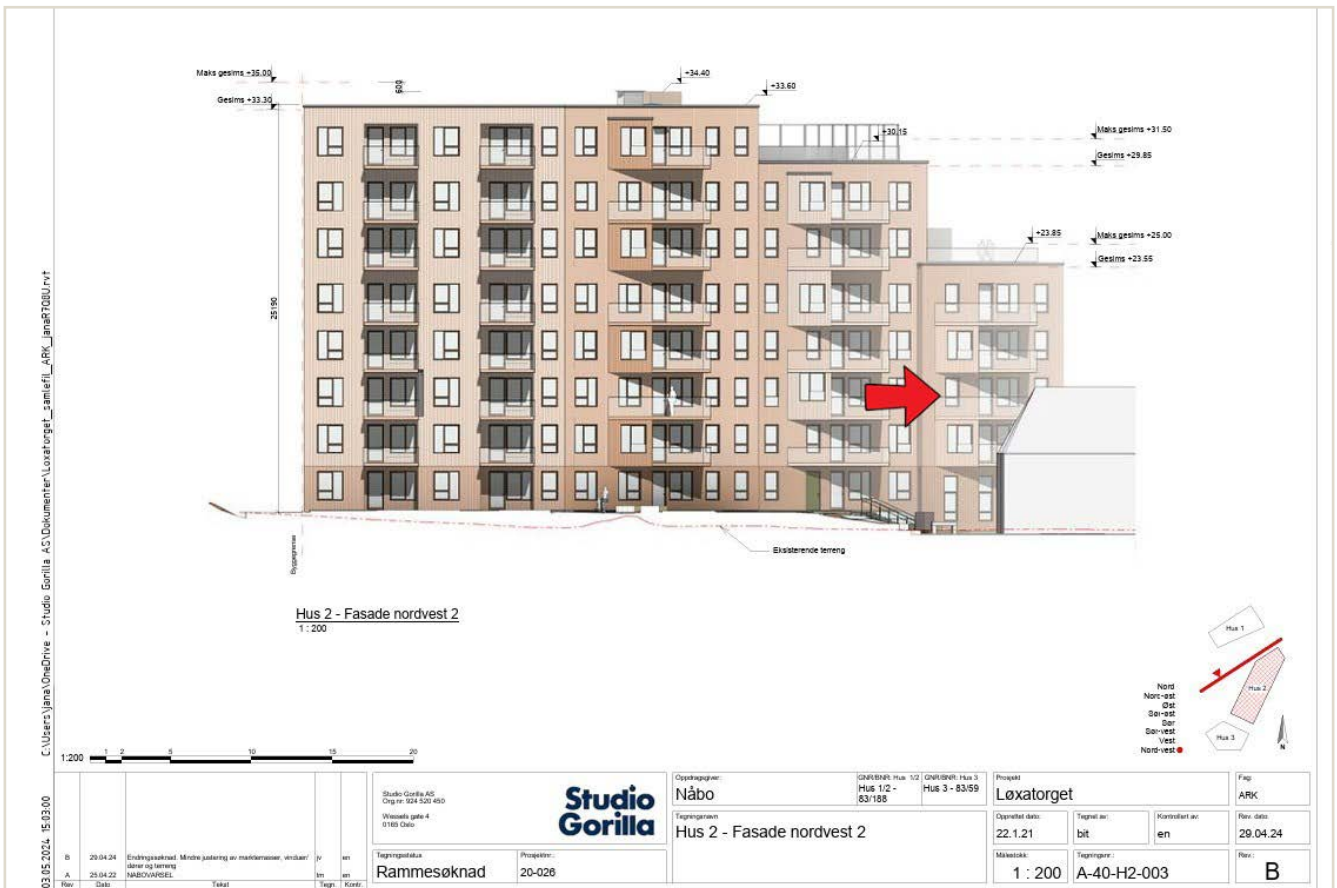


1. 30x60 cm hvite fliser på vegg 2. 10x10 cm grå fliser på gulv 3. Baderomsmebel med en skuff 4. Speil med LED-belysning  
5. Toalett med soft-close sete 6. Spyleknapp i krom 7. Dusjhjørner i klart glass som kan skyves inn

Alle våre hjem blir levert med Basis.  
En klassisk, men moderne baderomsstil med blanke, hvite veggfliser og grå gulvfliser. Baderomsmebelet kommer med en skuff og heldekkende servant. Speil leveres med separat LED lampe. Dusjhjørnet er med to glassdører som kan slås inn. Garnityr er i krom.



Situasjonskart.

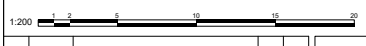
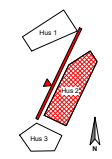


Illustrasjon fasader.

C:\Users\eva\OneDrive - Studio Gorilla AS\Dokumenter\Loxatorget\_samlifil\_ARK\_evilZ6BC.rvt  
 30.04.2025 16:45:31



Hus 2 - Fasade nordvest 1  
 1 : 200



Rev	Dato	Teikn	Formål
A	25.04.22	en	en
A	25.04.22	en	en

Studio Gorilla AS  
 Org.nr. 504 520 450  
 Wessells gate 4  
 0165 Oslo

**Studio Gorilla**

Oppdragsnavn: **Nåbo**  
 Tegningsnavn: **Hus 2 - Fasade nordvest 1**

Tegningsstatus: **IG-søknad**      Prosjekt: **20-026**

DRBENR Hus 1/2 Hus 1/2 - 83/188	DRBENR Hus 3 Hus 3 - 83/59	Prosjekt <b>Løxatorget</b>	Fag ARK
Tegnet av <b>bit</b>		Kontrollert av <b>en</b>	Rev. dato 30.04.25
Målestokk <b>1 : 200</b>		Tegningsnr. <b>A-40-H2-002</b>	Rev. <b>C</b>

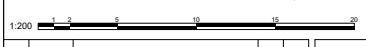
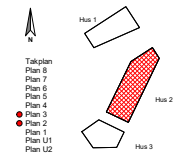
Fasader nordvest.

C:\Revit\Loxatorget\_samlifil\_ARK\_evilZ6BC.rvt  
 18.11.2025 13:28:23



Hus 2 Plan 2  
 1 : 200

Hus 2 Plan 3  
 1 : 200



Studio Gorilla AS  
 Org.nr. 504 520 450  
 Wessells gate 4  
 0165 Oslo

**Studio Gorilla**

Oppdragsnavn: **Nåbo**  
 Tegningsnavn: **Hus 2 Plan 2 og 3**

Tegningsstatus: **Rammesøknad**      Prosjekt: **20-026**

DRBENR Hus 1/2 Hus 1/2 - 83/188	DRBENR Hus 3 Hus 3 - 83/59	Prosjekt <b>Løxatorget</b>	Fag ARK
Tegnet av <b>bit</b>		Kontrollert av <b>en</b>	Rev. dato 18.11.25
Målestokk <b>1 : 200</b>		Tegningsnr. <b>A-20-H2-200</b>	Rev. <b>A</b>

Etasjeplan.



Beliggenhet.

# Informasjon

## – Alt du trenger å vite

### Adresse

Skytterdalen 4, 1337 SANDVIKA

### Matrikkel

Gnr. 83, bnr. 188

### Eier

Selger: Filip Denislavov Alipiev

Selger: Aysel Alipieva

### Områdebeskrivelse

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

### Tomt

Sameiets tomt ligger i Skytterdalen i Sandvika, og er en eiertomt med samlet areal på ca. 2 646 m<sup>2</sup>. Deler av utomhusarealet som disponeres av Løxatorget boligsameie ligger på naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45, som i dag eies av Folkets Hus. Her er det inngått en evigvarende leieavtale på 523 m<sup>2</sup> tomt og bruksrett til felles torg på 425 m<sup>2</sup>. Nevnte uteareal vil eies i sameie mellom alle nevnte boligbygg og driftes av en driftsforening med eget styre og egne vedtekter. Det er pliktig medlemskap i utomhussameiet/driftsforeningen.

Formell hjemmelshaver til eiendommen vil per overtakelse være Residential Norge AS.

Det tas forbehold om endringer i endelig tomtegrense, tomtestørrelse og organisering. Herunder tas det forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter og fradelinger som følge av en annen organisering. Nærmere beskrivelse av felles utomhusareal for prosjektet fremgår av leveransebeskrivelsen og av salgsoppgaven. Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal fordeles mellom sameierne iht. vedtektene.

### Areal og innhold

Total BRA: 94 m<sup>2</sup>

BRA-i (innvendig i leilighet): 89 m<sup>2</sup>

BRA-e (kjellerbod): 5 m<sup>2</sup>

TBA (balkong): 7,5 m<sup>2</sup>

De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel.

### Kjellerbod:

Leiligheter over 50 m<sup>2</sup> får en sportsbod på 5 m<sup>2</sup>.

Boder blir fordelt av Utbygger. 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.

### Sykkelbod:

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

### Arealbeskrivelse:

De oppgitte arealer er hentet fra opprinnelige plantegninger fra utbygger. Arealene er oppgitt i BTA bolig, bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BTA bolig er målt med yttervegg og til midt i vegg mot nabo og gang. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

### Bebyggelse

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

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

Det leveres betong eller lettak med isolasjon og tekking.

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.

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.

### Leveranse

#### Gang:

Innenfor døren møtes man av en langstrakt gang på ca. 13,1 m<sup>2</sup>. Det leveres en pen 3-stavs hvit, mattlakkert eikeparkett, "Tarkett Shade Oak Cream White".

Det leveres porttelefon med monitor og fjernåpning av gatedør fra leilighet.

#### Stue:

Videre fra gangen kommer man ut til en stue på ca. 35,7 m<sup>2</sup> med åpen kjøkkenløsning. Her er det flere muligheter for ønsket innredning. Takhøyden vil være ca. 2,5m.

Det blir levert et moderne kjøkken med matte, hvite, slette MDF-fronter fra Drømmekjøkkenet. 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. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme.

Benkeplate laminat i grå farge og med rett kant. Blandebatteri Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra "Mora INXX II Soft Krom"

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

Hvitevarer: Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser fra Bosch og Siemens.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Ifølge prosjektets interaktive simulator er det sol her fra rundt kl. 13:30 - 20:30 midtsommers. Avvik kan forekomme.

Ønsker man seg mer sol, så er det kort vei med heisen opp til felles takterrasse i åttende etasje, der det blir mulighet for å nyte solen fra høyden. Her blir det en herlig utsikt.

#### Bad:

Leiligheten får to innbydende bad på ca. 4,2 og 2,9 m<sup>2</sup>, begge med dusj.

Gulvfliser: Rak Surface Mid Grey 10x10.

Veggfliser: FK Pro Uni hvitblank 30x60cm.

Speil Bano SOL med integrert LED-belysning.

Skuffeseksjon Bano Home LUNA hvit.

Servantarmatur Grohe Eurosmart GRH.

Dusjvegger 90x90cm (to glassdører som kan slås inn).

Dusjgarnityr FMM Mora MMIX II.

Håndkleknagg og toalettullholder.

Vegghengt toalett med soft close.

På hovedbadet blir det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel iht. salgstegning.

Gulvvarme.

Downlights i himling.

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 tilfredsstillende krav til vendesirkel.

#### Soverom:

Leiligheten har 3 soverom.

Hovedsoverommet er på ca. 13,4 m<sup>2</sup>.

Soverom 2 er på ca. 7,6 m<sup>2</sup>.

Soverom 3 er på ca. 7,3 m<sup>2</sup>.

Det medfølger ikke garderober til soverommene.

Opplysninger ovenfor er hentet fra utbyggers leveransebeskrivelse, plantegning og Kjøper 1 sin ordrebekreftelse/tilvalg. Interessenter må gjøre seg godt kjent med disse dokumentene. Megler tar forbehold om evt. feil i utbyggers opplysninger.

#### Tilvalg

Det er ikke bestilt tilvalg i denne leiligheten. Det leveres standard leveranse iht. Utbyggers beskrivelse/opprinnelig salgsoppgave.

Det er ikke mulig å gjøre ytterligere tilvalg i leiligheten da frister er utløpt.

#### Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, da bygget ikke er ferdigstilt på salgstidspunktet. Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstilling av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte

overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

### **Parkering**

Det medfølger én parkeringsplass.

Parkeringsplassen ligger i et underjordisk anlegg.

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 Utbygger.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres garasjeport med motordrift, nøkkelbryter og portåpner/digital løsning. Garasjen vil være åpen også for besøkende.

Utbygger legger til rette for elbillading ved å etablere nødvendig infrastruktur. Utbygger kommer, på vegne av sameiet, til å inngå en kontrakt med leverandør av ladestasjon for 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.

Adkomst via heis eller trapper.

Utleie av parkeringsplasser er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Sameiets styre. Beboere i Sameiet skal ha fortrinnsrett til leie.

I parkeringskjelleren vil det være en løsning for bildeling, et konsept som er både nyttig, samt økonomisk og miljømessig smart. Her er du ikke avhengig av å ha egen bil, men har allikevel muligheten til å komme deg dit du skal når du skal.

Det blir sykkelparkering både ute og inne. Sykkel er kanskje det enkleste fremkomstmiddelet til sentrum i Sandvika eller for en tur i skogen.

### **Oppvarming**

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).

Det leveres balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og stue/ kjøkken. Aggregatet monteres på i himling i entré.

Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

### **Info energiklasse**

Utbygger har som mål å tilfredsstille krav til TEK17 +

10% på energi. Gjennom detaljprosjektering vil det kunne gjøres mindre endringer slik at boligens endelige energimerking først fastsettes på et senere tidspunkt. Energimerking av boligen utføres av Utbygger og vil foreligge ved overtagelsen eller innen rimelig tid etter overtagelse.

### **Eiendommens utgifter**

Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 30 pr. kvm. BRA pr. mnd. første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, vaktmester, skjøtsel, kommunale avgifter mv. Følgende kostnader kommer i tillegg til, og faktureres sammen med, månedlige felleskostnader:

- En fast utgift pålydende kr. 960 pr. seksjon pr. mnd., som dekker øvrige felleskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar, leie av utomhusareal på nabotomt mv.

- Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor eller annen leverandør (grunnpakke) er stipulert til kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer.

- Kostnad for vannbåren oppvarming som beskrevet og varmt vann, faktureres etter faktisk forbruk. Forretningsfører har stipulert kostnad til ca. kr. 14 pr. kvm BRA pr. mnd. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.

- Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til kr. 350,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Strømforbruk til lading av el-bil kommer i tillegg og faktureres via abonnementsløsningen til valgt leverandør.

Totalt felleskostnader for denne leiligheten er stipulert til kr. 5 595 per måned.

Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. Første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Selger bestiller på vegne av Sameiet leverandør av TV/internett og elbillading som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

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

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

### **Formuesverdi**

Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke

formuesverdi p.t. For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med innslag av noe næringsvirksomhet. Reguleringsplan (PlanID 2016015) med bestemmelser ble vedtatt av Bærum kommunestyre den 02.09.2020.

På tomten er det planlagt en ny avfallsugterminal for Sandvika sentrum. Anlegget skal være lukket og skal ifølge kommunen ikke få noen negativ påvirkning for støy eller luftkvalitet i nærområdet.

På naboeiendommen (gnr. 83, bnr. 45) skal det bygges et næringsbygg som vil bli etablert på eget gårds- og bruksnummer, fradelt fra gnr. 83 bnr. 45.

Bærum kommune har iverksatt rivning av det gamle bilverkstedet i Leif Larsens vei 15 (gnr. 83, bnr. 72).

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/83/188:

14.08.2024 - Dokumentnr: 1805868 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS

Org.nr: 983 350 828

Elektronisk innsendt

-----

Endring ved fusjon

Fra: Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Org.nr: 976 756 673

Til: Eiendomsmegler 1 Østlandet AS

Org.nr: 983 350 828

Elektronisk innsendt

29.07.1992 - Dokumentnr: 18950 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:83 Bnr:33

29.07.1992 - Dokumentnr: 18950 - Målebrev

AREAL 2527 M2

01.01.2020 - Dokumentnr: 642337 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:83 Bnr:188

01.01.2024 - Dokumentnr: 82604 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:83 Bnr:188

21.10.2025 - Dokumentnr: 1266807 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:45

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Fritt salg

### Adgang til Utleie

Utleie av boligene er tillatt i medhold av eierseksjonsloven og utkast til vedtekter. Ved utleie utover korttidsutleie skal styret underrettes skriftlig før innflytting om hvem som er leietaker.

### Overtagelse

Utbygger tar sikte på ferdigstilling i Q4 2026 (Estimert Ferdigstilling). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10.

Ifølge Utbyggers hjemmeside under "Aktuelt":

"Innflytting allerede høsten 2026 – hva betyr det for deg?

Høsten har meldt sin ankomst i Sandvika, og på

Løxatorget reiser byggene seg dag for dag.

Torgrommet og møteplassene blir mer synlige – og vi nærmer oss et nabolag som inviterer til hverdagsliv og små pauser mellom slagene.

Forutsigbar tidslinje: Du kan planlegge flytteprosessen i ro og mak med overtakelse fra høsten 2026.

Kort vei fra beslutning til innflytting: Du slipper å vente i årevis – det er snart din tur til å flytte inn.

Bedre planlegging av økonomi og hverdag: Tid til å koordinere salg av nåværende bolig, flyttelogistikk og hverdagsrutiner.

### Diverse

Hjemmelshaver til Eiendommen er Løxatorget AS.

Utbygger/opprinnelig Selger er Løxatorget AS.

Om prosjektet:

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

Fellesskapet står sterkt på Løxatorget. Folkets Hus, arbeiderbevegelsens tradisjonsrike forsamlingslokale i Bærum, ble oppført i 1915 og inngår som en integrert del av bebyggelsen. På samme måte som Folkets Hus har samlet folk i lang tid, vil det nye nabolaget være et sted som kan huse både små møter og større anledninger.

På Løxatorget vil det komme attraktive utearealer mellom husene med sosiale fellesområder, treningsapparater, bordtennisbord, grillområde og et lite torg med ulike sittegrupper og gangstier. Her

kommer det også parsellkasser der du sammen med naboene dine kan dyrke frem en fin kjøkkenhage. Dette uteområdet er et sted der det blir naturlig å komme i snakk med naboen eller invitere gode venner. Hva med en årlig grillfest i nabolaget? Eller en ukentlig treningsøkt med spreke naboer?

I parkeringskjelleren vil det være en løsning for bildeling, et konsept som er både nyttig, samt økonomisk og miljømessig smart. Her er du ikke avhengig av å ha egen bil, men har allikevel muligheten til å komme deg dit du skal når du skal. Det blir sykkelparkering både ute og inne. Sykkel er kanskje det enkleste fremkomstmiddelet til sentrum i Sandvika eller for en tur i skogen. Løxatorget Hus 2 vil også få en felles takterrasse i åttende etasje der det blir mulighet for å nyte solen fra høyden. Her er det herlig utsikt - ta med deg en god bok eller en podcast på øret og slapp av her oppe.

Fellesareal og uteområder:

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> felles torg på eiendommen gnr. 83 bnr. 45. Torget, som skal brukes sammen med næringssameiet/-seksjonen og eier av gnr. 83 bnr. 45, skal driftes med en 50/50 kostnadsfordeling mellom næringssameiet/-seksjonen på naboeiendommen og Sameiet.

På naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45 skal det bygges et næringsbygg som vil bli etablert på eget gårds- og bruksnummer, fradelt fra gnr. 83 bnr. 45. Kostnadene til leie og drift av utomhusarealet og drift av torg er inkludert i felleskostnadene til Sameiet.

Med unntak for markterrasser skal øvrig utomhusareal være felles for alle boligseksjonene i Sameiet.

Balkonger, terrasser og ev. private takterrasser planlegges seksjonert som en del av den enkelte boligs hoveddel. Det tas forbehold om endelig organiseringen av balkonger og terrasser/ uteplasser på bakkeplan.

Forbehold:

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er hentet direkte fra Utbyggers opprinnelige salgsoppgave/ leveransebeskrivelse og opprinnelig Kjøpers

boligportal. Interessenter bes sette seg godt inn i Utbyggers opprinnelige salgsoppgave.

Alt av 3D-materiell er kun illustrasjoner og avvik kan forekomme.

### Sentrale lover

Avtalen mellom kjøper 1 (videreselgeren av kontrakten) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendingsloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven.

Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven utarbeidet i forbindelse med salg av kontraktsposisjonen, samt kjøpekontrakten med tilhørende dokumenter signert av kjøper 1 og selger (utbygger), før bud inngis.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 19 250
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545
- 3: Tinglysningsgebyr pant: Kr. 545
- 4: Pantattest kjøper: Kr. 172
- 5: Transportgebyr til utbygger: Kr. 75 000

Totalt omkostninger: Kr. 95 512

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 8 585 512

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

Tilbud om lånefinansiering:

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

### Betalingsbetingelser

Total prisantydning inneholder:

1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 340 000

2: Innbetalt innskudd kjøper 1: Kr. 50 000

3: Rest iht. kjøpekontrakt: Kr. 8 100 000

Total prisantydning utgjør Kr. 8 490 000

Totalpris inkludert omkostninger: Kr. 8 585 512

### **Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:**

1: Kontant ved kontraktsignering (allerede innbetalt 10%, merverdi for kontraktsposisjonen, og transportgebyr til utbygger): kr. 50 000 + 340 000 + 75 000 (Totalt kr. 465 000)

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

2: Betaling i forkant av overtagelse (resterende kjøpesum og omkostninger iht. kjøpekontrakt): kr. 8 100 000 + 20 512 (Totalt kr. 8 120 512)

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmeglere eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i

eiendomshandelen. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmeglere å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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.

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

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

Et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), er avtalerettslig bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:  
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøp menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er

forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Ved salg av en kontraktsposisjon er det merverdien, (kjøper 1s gevinst) budgiver skal legge inn bud på. Konferer megler før bud legges inn.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Fastpris: kr. 45 000  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900  
Markedsføringspakke: kr. 17 990  
Oppgjørshonorar: kr. 6 950  
Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

### **Vedlegg salgsoppgave**

Opprinnelig kjøpekontrakt sladdet  
Kommuneplanens arealdel 2022-2042  
Elektrotegning  
Illustrasjon kjøkkentegning  
Budskjema (Kontraktsposisjon)  
Plantegning  
Bustadoppføringslova  
Utbyggers salgsoppgave  
Utkast vedtekter sameie og garasje  
Heving av forbehold

### **Salgsoppgavedato**

09.01.2026

Kjøpekontrakt iht. bustadoppføringslova (buofl.), om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.  
Bustadoppføringslova gir Forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. buofl. § 3.

## KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt  
Løxatorget  
Bærum kommune

### Partene og deres representanter

Partene i denne kontrakt er:

<b>Etternavn kjøper1</b> [REDACTED]	<b>Fornavn</b> [REDACTED]	<b>Fødselsnummer</b> fnr. [REDACTED]
<b>Adresse</b> [REDACTED]	<b>Postnummer</b> [REDACTED]	<b>Poststed</b> [REDACTED]
<b>E-postadresse</b> [REDACTED]	<b>Mobiltelefon</b> [REDACTED]	
<b>Etternavn kjøper2</b> [REDACTED]	<b>Fornavn</b> [REDACTED]	<b>Fødselsnummer</b> fnr. [REDACTED]
<b>Adresse</b> [REDACTED]	<b>Postnummer</b> [REDACTED]	<b>Poststed</b> [REDACTED]
<b>E-postadresse</b> [REDACTED]	<b>Mobiltelefon</b> [REDACTED]	

heretter benevnt Forbruker  
og

<b>Firmanavn</b> Bonava Norge AS	<b>v/</b> Mariell Hernandez Berg	<b>Organisasjonsnummer</b> 980 390 020
<b>Postadresse</b> PB 1031 HOFF, 0218 OSLO	<b>Besøksadresse</b> HARBITZALLÉEN 5, 0275 OSLO	<b>Kontaktperson</b>
<b>E-postadresse</b> salg.oslo@bonava.no	<b>Telefon</b> 55 94 06 00	

heretter benevnt Selger.

## 1 Signatur. Innledning.

### 1.1 Signatur

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre. Regional salgssjef Mariell Hernandez Berg har fullmakt til å forplikte Selger.

Initialer Kjøper(e)

Side 1 av 19  
Initialer Selger

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.  
Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

## 1.2 Innledning

Kontraktens omfang fremgår av denne kontrakten med vedlagte kontraktsdokumenter (jf. punkt 18).  
Forbrukeren har gjennomgått kontrakten med vedlegg grundig og bekrefter at denne erstatter alle ev. tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter mv. vedrørende boligen som ikke er inntatt i kontrakten. Endringer av vilkår i denne kontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet begge parter.

## 2 Oppgjørsmegler

Oppgjør mellom partene foretas av Weboppgjør AS

Org.nr.: 983 570 658

Postboks: 2454 Drotningstveit, 5828 Bergen

Tlf.: 55 50 85 90

Email: post@weboppgjor.no

## 3 Eierseksjonen. Eierseksjonssameiet. Heftelser. Felleskostnader. Leveransen.

### 3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

Kontrakten gjelder kjøp av leilighetsnr. Løxatorget 2-309 i eierseksjonssameiet Løxatorget boligsameie (heretter Sameiet).

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen vil bestå av en sameieandel/eierbrøk i henhold til søknad om seksjonering. Forbruker og Selger gir oppgjørsmegler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

Kontraktobjektet består av følgende:

- leilighet nr. Løxatorget 2-309
- tilhørende balkong/terrasse/fransk balkong
- sportsbod (eller eksklusiv bruksrett til slik sportsbod)
- parkeringsplass 1 stk.
- felles bruksrett til Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer iht. vedtektene

Sportsbod og parkeringsplasser planlegges plassert i garasjekjelleren, som er organisert som en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Parkeringsplasser planlegges plassert og organisert i en egen parkeringsseksjon i anleggseiendommen. Ved kjøp av parkeringsplass vil boligen få hjemmel til en ideell andel i parkeringsseksjonen (realsameie), som sikrer at den som en enhver tid er eier av boligen har rett til å

disponere parkeringsplassen. Balkonger planlegges seksjonert som en del av den enkelte seksjon, mens terrasser/uteplasser som ligger på bakkeplan, planlegges seksjonert som tilleggsdel til den respektive seksjon den tilhører.

Utbygger forbeholder seg retten til å tildele parkering og boder på den måte som anses hensiktsmessig. Det tas videre forbehold om alternativ organiseringen av boder, parkeringsplasser, balkonger og terrasser/uteplasser på bakkeplan/takplan mv.

For mer informasjon om organiseringen av Sameiet, samt parkeringsplasser og boder, vises det til salgsoppgaven og utkast til vedtekter.

Felles takterrasse plassert på taket på Hus 2 er organisert som fellesareal og kan benyttes av alle beboerne i Løxatorget boligsameie. Øvrig utomhusareal skal være felles for alle boligseksjonene i Løxatorget boligsameie. Alt fellesareal skal driftes og vedlikeholdes av boligseksjonene i Løxatorget boligsameie, med mindre annet fremgår særskilt av seksjoneringen eller vedtektene.

For mer informasjon om disse arealene vises det til salgsoppgaven og utkast til vedtekter.

### **3.2 Deltakelse i Sameiet**

Forbruker har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. Forbruker har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne kontrakten følger de utkast til vedtekter som gjelder for Sameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet hefter for felles ansvar og forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet etter sin sameiebrøk, jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) § 30.

Selger engasjerer forretningsfører for Sameiet på Sameiets regning.

### **3.3 Sameiets tomt**

Sameiets tomt ligger i Skytterdalen i Sandvika, og er en eiertomt med samlet areal på ca. 2 646 m<sup>2</sup>. Deler av utomhusarealet som disponeres av Løxatorget boligsameie ligger på naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45, som i dag eies av Folkets Hus. Her er det inngått en evigvarende leieavtale på 523 m<sup>2</sup> tomt og bruksrett til felles torg på 425 m<sup>2</sup>. Nevnte uteareal vil eies i sameie mellom alle nevnte boligbygg og driftes av en driftsforening med eget styre og egne vedtekter. Det er pliktig medlemskap i utomhussameiet/driftsforeningen.

Formell hjemmelshaver til eiendommen vil per overtakelse være Bonava Norge AS.

Det tas forbehold om endringer i endelig tomtegrense, tomtestørrelse og organisering. Herunder tas det forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter

og fradelinger som følge av en annen organisering.

Nærmere beskrivelse av felles utomhusareal for prosjektet fremgår av leveransebeskrivelsen og av salgsoppgaven. Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal fordeles mellom sameierne iht. vedtektene.

### **3.4 Heftelser og lignende på eiendommen**

Forbruker har mottatt ubekreftet grunnboksutskrift for gnr. 83 bnr. 188 i Bærum kommune datert 19.10.2022 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av Sameiets lovbestemte pant i hver seksjon jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2 (panteloven) § 6-1.

På eiendommen hefter, eller vil hefte, en panterett med urådighetserklæring til oppgjørsmegler for et beløp tilsvarende det samlede vederlaget tillagt 10% for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Pantedokumentene inneholder også urådighetserklæringer som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten oppgjørsmeglernes samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kontrakten. Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøtet er tinglyst i avtalt stand. Forbruker er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser iht. det som fremgår av dette punktet. Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende Sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på Eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene mv. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, og plikter i nødvendig grad både før og etter Overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

### **3.5 Felleskostnader**

Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 30,- pr. kvm. BRA pr. mnd.

første driftså. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter mv. I tillegg kommer en fast utgift pålydende kr. 960,- pr. seksjon, som dekker øvrige felleskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar, leie av utomhusareal på nabotomt mv.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad til bredbånd/fiber er stipulert til kr. 400,- pr. seksjon pr. mnd. TV-abonnement inngås individuelt og faktureres direkte til den enkelte beboer.
- Kostnad for vannbåren oppvarming som beskrevet og varmt vann, faktureres etter faktisk forbruk. Forretningsfører har stipulert kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA pr. mnd. I tillegg kommer kostnader for måling og avlesing.
- Driftskostnader til garasjelegget er stipulert til kr. 350,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjelegget. Strømforbruk til lading av el-bil kommer i tillegg og faktureres via abonnementsløsningen til Ohmia Charging.

Endelig fastsettelse av felleskostnader vil bli en oppgave for Sameiets styre.

Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fastsettelse av første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet vil i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner, eller fordeling basert på nytte/bruk.

Forretningsfører vil fakturere alle seksjonseiere kr. 6 000,- i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets oppstartskapital. Denne oppstartskapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

### **3.6 Leveransen**

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakten med vedlagte kontraktsdokumenter jf. punkt 18.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten iht. buofl. § 7 hvor det fremgår at arbeidet skal utføres på faglig godt vis. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det understrekes at sprekker i materialoverganger og mellom tak og

vegg og i hjørner ikke utgjør en mangel og dermed ikke gir krav på utbedring el. andre mangelsbeføyelser, så lenge det ikke innebærer avvik fra buofl. § 7.

## **4 Forbehold**

### **4.1 Forbehold fra Selger**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At nødvendige offentlige tillatelser og godkjenninger er gitt, herunder følgende kommunale tillatelser: alle igangsettingstillatelser.
2. At det oppnås et tilfredsstillende salg for å igangsette bygging av prosjektet.
3. At det for Selger oppnås en tilfredsstillende entreprisedokumentasjon med totalentreprenør/underentreprenører.
4. At restriksjoner pga. forhold tilknyttet Covid-19 (eller liknende epidemi/pandemi), som for eksempel innreiseforbud, arbeidsforbud, forsamlingsrestriksjoner o.l., ikke lenger er gjeldende og at disse forholdene, eller ettervirkningene av disse restriksjonene/forholdene, ikke gjør det svært vanskelig eller uforutsigbart for Selger å gjennomføre kontrakten.
5. At geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina ikke påvirker inngåelse av totalentreprisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser og transport på en slik måte at det blir svært vanskelig eller uforutsigbart for selger å gjennomføre kontrakten.
6. At styret i Bonava Norge AS beslutter byggestart.

For det tilfelle at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi kjøper skriftlig melding om at byggestart er vedtatt. Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av de overnevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 1. november 2023. Eventuell faktisk oppstart av byggearbeider mv. før angitt frist i dette avsnittet innebærer ikke at forbeholdene frafaller. For det tilfelle at Selger gjør forbeholdene gjeldende, skal Selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inkl. opptjente renter. Utover dette har ikke partene noe økonomisk ansvar overfor hverandre.

Dersom eksisterende og nye myndighetstiltak, både norske og internasjonale, knyttet til Covid-19 innebærer en forlenget byggetid, forutsettes at vi har anledning til å kreve utvidet frist for overlevering, jf kontraktens punkt 7.1 og 7.3.

### **4.2 Forbehold fra Forbruker**

Forbrukeren tar ikke forbehold.

## 5 Kjøpesum. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering. Tinglysing.

### 5.1 Kjøpesum

Kjøpesum utgjør kr 8 150 000,- inkludert merverdiavgift.

Av den totale kjøpesummen utgjør vederlaget for tomten kr 770 368.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, jf. punkt 5.2 og eventuelle tilvalg, jf. punkt 5.7.

### 5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale kjøpesummen og omkostninger som følger:

Leilighet 2-309	7 700 000,-
Garasjeplass	450 000,-
Dokumentavgift	19 250,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>8 170 592,-</b>

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Dokumentavgift, tinglysningsgebyr og tilvalg forfaller til betaling samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen jf. punkt 5.3.

### 5.3 Oppgjør. Betalingsplan

#### 5.3.1 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, orgnr. 983 570 658. Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til Weboppgjør AS, kontonr. 1506 42 97128 og merkes med: **KID-kode 3422023128955**.

Forbrukeren er ikke pliktig til å betale forskudd før det er stilt sikkerhet iht. pkt. 6 i kontrakten.

Beløpene skal være disponible på oppgjørsmeglers klientkonto pr forfallsdato iht. betalingsplanen. Renter på klientkontoen tilfaller Selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger et halvt rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 5.3.2. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på oppgjørsmeglers klientkonto.

### 5.3.2 Betalingsplan

Forbruker er forpliktet til å betale kjøpesummen og omkostninger etter følgende betalingsplan:

- 50 000,- av kjøpesummen ved vedtatt byggestart forutsatt at Selger har stilt garanti etter § 47 iht. punkt 6.2. Betalingsfrist for forskuddet er satt til 21.12.2023
- Innen overtagelse eller innflytting: resterende del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg.

For å unngå forsinket betaling fra Forbrukers side oppfordres Forbruker til å sørge for at kjøpesummen + omkostningene og eventuelle tilvalg er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantdokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Forsinket mottatt pantdokument fra Forbruker er også å anse som betalingsmislighold.

For den del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Forbrukerens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Forbruker betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke Forbrukeren rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 5.3.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet iht. buofl. § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Forbruker rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg. Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved forsinket betaling selv om Forbruker har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av oppgjøret før han har mottatt dokumentasjon for at Selgeren har stilt sikkerhet iht. punkt 6.

### 5.4 Finansiering

Forbrukeren skal selv sørge for finansiering.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at Forbrukeren har mottatt faktura fra oppgjørsmegler. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen, dersom vilkår i buofl. § 51 er oppfylt.

#### **5.5 Indeksregulering**

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

#### **5.6 Deponering av omtvistet beløp**

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

#### **5.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid**

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for Selgerens ytelse, anses som Forbrukerens forhold bare dersom Selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Forbrukeren om dette.

#### **5.8 Gebyrer og avgifter**

Alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. er inkludert i kjøpesummen.

#### **5.9 Tinglysning**

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos oppgjørsmegler som foretar tinglysning når Forbrukeren har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, samt at seksjonering av Eiendommen er ferdigstilt.

All tinglysning av dokumenter på boligen skal foretas av Weboppgjør AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres Weboppgjør AS i undertegnet og bevitnet stand.

Forbruker og Selger gir Weboppgjør AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysning.

Grunnet begrensninger i eierseksjonsloven § 23 kan Selger kun tinglyse erverv av to leiligheter på samme kjøper, se punkt 2. Forbruker plikter selv å overta eventuelle leiligheter som ikke er videresolgt på overtakelsestidspunktet, selv om ervervet ikke kan overskjøtes og tinglyses. Dersom en eller flere leiligheter er overtatt uten hjemmelsoverføring og med blancoskjøte, skal hjemmelsoverføring til tredjepart senest være

gjennomført innen ett år etter overtakelse. Dersom slik hjemmelsoverføring til tredjepart ikke har skjedd innen fristen, kan Selger overskjøte seksjonen til Forbruker. Dersom slik overskjøting fortsatt ikke kan gjennomføres grunnet begrensningen i eierseksjonsloven § 23, kan Selger iverksette videresalg for Forbruker regning og risiko. Dette innebærer at Forbruker kan bli påført et tap, dersom leiligheten videreselges til en lavere pris enn Forbruker vederlag. I tillegg vil Forbruker bli erstatningsansvarlig for alle utlegg og omkostninger Selger påføres ved et slikt salg, herunder meglerhonorar mm.

## **6 Sikkerhetsstillelse. Garanti for oppfyllelse av kontrakten. Garanti for forskudd.**

### **6.1 Garanti for oppfyllelse av kontrakten – buofl. § 12**

Selger skal stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av kontrakten, jf. buofl. § 12. I medhold av buofl. § 12, 2 ledd vil garantien stilles ved bortfall av Selgers forbehold, jf. punkt 4 eller senest før faktisk oppstart av byggarbeidene. Forbruker plikter å innbetale første delinnbetaling ved kontraktsinngåelsen, jf. punkt 5.3 og punkt 6.2.

Hvis garanti ikke stilles selv om byggestart er igangsatt, kan Forbruker gi Selger skriftlig varsel med frist på minst ti virkedager til å ordne garanti. Dersom Selger innen fristen ikke kan dokumentere at garanti er stilt, har Forbruker rett til å heve kontrakten buofl. § 12, 9 ledd.

For krav som Forbrukeren fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av boligen.

### **6.2 Garanti for forskuddsbetaling – buofl. § 47**

Sikkerhetsstillelse etter buofl. § 47 tredje ledd vil stilles for 10 % av kjøpesummen. Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Forbruker jf. buofl. § 47. Forbruker kan kreve at megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales til Selger. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Forbruker frem til garanti iht. buofl. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at rentene overstiger et halvt rettsgebyr.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Forbruker og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen.

### **6.3. Forutsetning for utbetaling av oppgjør**

En forutsetning for utbetaling av resterende del av kjøpesummen er at Selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på Weboppgjør AS klientkonto inntil overtagelse har funnet sted. Ved overtagelse skal det foreligge

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

#### 6.4 Finansieringsbevis fra Forbrukeren

Forbrukeren skal senest ved kontraktinngåelse stille finansieringsbevis for oppfyllelse av kontrakten.

## 7 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtagelse

### 7.1 Estimert ferdigstillelse og fastsettelse av avtalt overtakelse

Estimert ferdigstillelse av Løxatorget er Q2 2025. Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra avtalt overtakelse.

Selger kan kreve førtidig overtakelse inntil fire måneder før Estimert Ferdigstillelse. Selger skal skriftlig varsle Forbruker om dette minimum to måneder før tidspunktet for den førtidige overtakelsen.

Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien og krigen i Ukraina, kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse.

### 7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle Forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

### 7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

### 7.4 Forsinkelse

Dersom Selgeren oversitter fristen for Avtalt Overtakelse iht. punkt 7 og er forsinket iht. buofl. § 17, kan Forbruker kreve dagmulkt iht. buofl. § 18, holde igjen vederlag iht. buofl. § 24, kreve erstatning iht. buofl. § 19, eller heve kjøpekontrakten iht. buofl. § 20. Dersom Selger ikke i tide oppfylder andre plikter etter kjøpekontrakten, gjelder bestemmelse om forsinkelse tilsvarende så langt de passer, likevel ikke bestemmelsene om dagmulkt.

Ad dagmulkt: Ved forsinket overlevering kan Forbruker kreve at Selger betaler dagmulkt til Forbruker tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Forbrukers rettigheter iht. buofl. Krav

om dagmulkt bør fremsettes i forbindelse med overtakelse og betaling av oppgjør iht. punkt 3, og senest innen rimelig tid etter overtakelse.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig, jf. buofl. § 23.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over (force majeure), kan Forbruker ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Forbruker svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43.

## **8 Endringer og tilleggsarbeid**

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere Forbrukeren om slike endringer.

Selger har utarbeidet en tilvalgsbrosjyre som angir aktuelle muligheter for tilvalg, jf. også bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. Påslagsprosent på endringer/tilvalg utover tilvalgsbrosjyre er 20 % fra entreprenør og 10 % fra Selger.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Det er viktig at Forbruker ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som Selger setter for tilvalg. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard nevnt i denne byggebeskrivelsen som angitt i leveransebeskrivelsen.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Forbruker kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Forbruker må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Forbruker ønsker tilvalg/ending som Forbruker forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Mot sikkerhet fra Selger etter buofl. § 47, kan Selger kreve at Forbruker betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Forbruker stiller sikkerhet for Selgers krav på tilleggsvederlag.

## **9 Forsikring**

I byggeperioden er Eiendommen fullverdiforsikret av Selgeren.

Sameiet skal tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av Sameiet.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtakelsestidspunktet.

## **10 Overtagelse av boligen og fellesareal.**

### **10.1 Overtagelse av boligen**

I medhold av punkt 7 vil Selger skriftlig varsle Forbruker om Avtalt Overtakelse, som gjelder som partenes endelige avtalte overtakelsestidspunkt.

Ved overtakelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand. Forbruker må regne med finvask etter overtakelse.

#### **10.1.1 Overtagelsesforretning**

Forbrukeren skal overta boligen ved overtagelsesforretning. Selgeren skal innkalle til overtagelsesforretning etter buofl. §15.

Hvis Forbrukeren ikke stiller til overtagelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og boligen vil etter dette anses som overtatt. Forbruker kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Forbruker, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og oppgjørsmegler om dette.

#### **10.1.2 Protokoll ved overtagelsesforretning**

Ved overtagelsesforretning skal Selgeren føre protokoll som minimum skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. kontraktens pkt. 5.6,
- f) ev. tilbakeholdt beløp

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

#### **10.1.3 Ved overtagelsen inntreer følgende virkninger**

- a) risikoen for boligen går over fra Selgeren til Forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) Selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) Forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

Overtar Forbrukeren ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

#### 10.1.4 Vilkår for oppgjør med Selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47 og kontraktens punkt 6.2, kan oppgjøret med Selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtagelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan Forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) Forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom Forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

#### 10.2 Overtagelse fellesareal

Når Sameiet er etablert innkaller Selger Sameiet v/styrets leder til ferdigbefaring på Eiendommen for Sameiets fellesarealer og evt. fellesarealer/gjesteparkering i anleggseiendommene/garasjen. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor Sameiets egen tomt og evt. fellesarealer/gjesteparkeringer i anleggseiendommene/garasjen, kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selgeren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Manglende ferdigstillelse av fellesareal og uteareal ved overtagelse anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke Forbruker rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan oppgjørsmegler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger. Beløpet begrenser seg til kr 25 000 per boligseksjon. Sameiet v/styret har fullmakt fra den enkelte Forbruker til å utøve tilbakeholdet og til å frigi beløpet når utomhusarbeidene er fullført.

## 11 Mangler. Reklamasjon. Tilbakehold. Utbedring

### 11.1 Mangler

Initialer Kjøper(e)

Side 14 av 19  
Initialer Selger

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan Forbruker holde igjen vederlag etter buofl. § 31, kreve mangelen rettet etter buofl. § 32, kreve prisavslag etter buofl. § 33, heve iht. buofl. § 34 eller kreve erstatning etter buofl. § 35.

Erstatningsansvar som følge av mangel kan iht. buofl. § 36 settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger.

Forbruker kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhusarealer og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes som mangel av Forbruker etter overtagelse.

## **11.2 Reklamasjon, tilbakehold og utbedring**

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen eller fellesareal, har Forbruker plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Forbruker oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det foreligger feil eller mangler, har Forbruker rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl. § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring.

Forbruker har iht. buofl. § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter buofl. § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Forbrukeren for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Forbrukeren prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Forbrukeren ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses boligen som godkjent.

Forbrukere plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

## 12 Avbestilling

Avbestilling skjer ved skriftlig melding fra Forbrukeren til Selger.

Dersom Forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingsstillatelse, betaler Forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1. Dersom Forbrukeren har innbetalt forskudd i samsvar med punkt 5.3 ovenfor, samtykker Forbrukeren med sin signatur på denne kontrakt at avbestillingsgebyret kan trekkes i forskuddet og beholdes av Selger, som oppgjør for avbestillingsgebyret, før restbeløpet tilbakeføres til Forbrukeren.

Dersom Forbrukeren avbestiller etter at igangsettingsstillatelse er gitt, skal Selger ha dekket hele sitt økonomiske tap, jf. buofl. §§ 52 og 53. Selgers økonomiske tap utgjør for det første kjøpesummen, med tillegg av eventuelle tilleggsbestillinger Forbrukeren har foretatt før avbestillingen («Betalingene»). Forbruker er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Forbrukers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. er dette avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Selger skal uten ugrunnet opphold etter mottak av avbestillingen ta kontakt med en velrennomert eiendomsmegler og legge boligen for salg på det åpne markedet. Partene er enige om at kostnadene med slikt salg, herunder eiendomsmeglers honorar og alle omkostninger og gebyrer, («Salgskostnaden») inngår i Selgers økonomiske tap. Det samlede beløpet for Betalingene pluss Salgskostnaden omtales heretter som «Tapet».

Selger har rett til å avgjøre den nærmere markedsføringen av boligen samt hvordan salgsprosessen ellers skal forløpe. Selger skal imidlertid så langt det er praktisk mulig tilrettelegge og gjennomføre salget med det formål at salgssummen blir høyest mulig, og således begrense Forbrukerens eventuelle tap mest mulig. Selger har imidlertid rett til å akseptere lavere bud dersom Selger i samråd med megler vurderer det slik at høyere bud er lite sannsynlig å oppnå. I denne vurderingen vil det særlig ha betydning hvor lenge boligen har ligget for salg. Dersom boligen er usolgt etter tre måneder, kan Selger nedjustere prisantydningen til et salgbart nivå. Forbrukeren skal i slike tilfeller orienteres og få rett til å uttale seg før et bud aksepteres.

Dersom oppnådd salgssum for boligen overstiger størrelsen av Tapet skal forskudd innbetalt i henhold til punkt 5.3 ovenfor tilbakebetales til Forbrukeren. Slik eventuell utbetaling til Forbrukeren er i alle tilfeller oppad begrenset til størrelsen av forskuddsinnbetalingen, slik at restbeløp som eventuelt overstiger forskuddsinnbetalingen tilfaller Selger.

Dersom oppnådd salgssum for boligen er lavere enn størrelsen av Tapet, skal den negative differansen dekkes av Forbrukeren. Selger sender i slikt tilfelle faktura til Forbrukeren på denne differansen.

### 13 Boligtvistnemnda

Selgeren er tilsluttet slik tvistnemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd.

### 14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen ca. ett år etter overtagelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til buofl. § 16.

Selgeren skal foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

### 15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informeres om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

### 16 Tolkingsregler

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakten som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

### 17 Særlige bestemmelser

Prosjektet og detaljprosjekteringen er på et tidlig stadium, og Forbruker må akseptere et mindre vesentlig avvik i arealer for boligen. Dette gjelder også byggets plassering, hva gjelder koordinat og høyde samt at det kan bli foretatt endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter, kanaler og fellesanlegg etc. Forbruker kan ikke kreve prisavslag/erstatning dersom det fremkommer slike avvik.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger med tanke på tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, møblering av fellesrommet uten at Forbruker har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt

denne kontrakten på en slik måte at boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi utover det Forbruker med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å foreta endringen.

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell parkeringsplass ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte parkeringsplasser og boder.

Visualiseringen i prospektet er av illustrativ karakter og det tas forbehold om endring av bygningsmessige detaljer og annen innredning. Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsmateriell og prisliste. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Forbruker er kjent med at det i en periode etter overleveringen vil foregå anleggsarbeid og at dette vil medføre anleggsstøy og trafikk.

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

Selger har ensidig rett til å endre antallet boenheter og/eller antall seksjoner samt boenheters/seksjonens størrelse og nærmere utforming. Disse endringene kan medføre endring i eierbrøk og mindre bygningsmessige endringer av fasaden, eiendommens fellesarealer og plassering av balkonger mv. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering, er Sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier og Sameiets styre plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering. Forbruker aksepterer at denne rett eventuelt tinglyses på Eiendommen.

Forbruker kan ikke uten Selgers skriftlige forhåndssamtykke selge/transportere kontraktposisjonen (kjøpekontrakt + ev. tilleggsavtaler) før overtagelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Ved eventuell transport av kontraktposisjon før overtagelse, påløper det transportgebyr på kr. 75.000.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger, garasjeplasser og boder.

I forbindelse med inngåelse av kontrakten innhenter Selger personopplysninger om deg (kontaktinformasjon, dokumentasjon av identitet, fødselsnummer, betalingsopplysninger). Selger behandler disse personopplysningene fordi det er nødvendig for at Selger skal oppfylle kontrakten med deg. For at Selger skal kunne levere de tjenester vi har forpliktet oss til i henhold til leveransebeskrivelsen, kan Selger utlevere dine personopplysninger til eksterne parter, som Selger forretningsfører, samt leverandør av strøm og tv/internett til din leilighet. For nærmere informasjon om Selger behandling av personopplysninger, se vår personvernerklæring på <https://www.bonava.no/hvem-er-vi/privatlivspolitik> .

## 18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

### Vedlegg

Bustadoppføringslova
Prospekt
- <i>Utomhusplan</i>
- <i>Leveransebeskrivelse</i>
- <i>Salgsoppgave</i>
<b>Øvrige vedlegg:</b>
Kontraktstegning
Fasade-, snitt- og etasjetegninger
Grunnboksutskrift
Utkast til vedtekter for
- Løxatorget boligsameie
- Løxatorget garasjesameie (ved kjøp av p-plass)
Reguleringskart og -bestemmelser

Forbrukeren har fått kopi av vedleggene ovenfor samt lest og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selger har gjennomgått vedleggene med Forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

## 19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted/ Dato:

For **Forbruker**:

████████████████████

████████████████

Sted/Dato:

For **Selger**

For Bonava Norge AS

Regional salgssjef Mariell Hernandez Berg iht.

fullmakt

Oslo 30.04.2024

## Løxatorget – Heving av forbehold / beslutning om byggestart

Kjære kjøper på Løxatorget

Det vises til ditt kjøp av leilighet i Løxatorget-prosjekt i Sandvika. Vi har gleden av å informere deg om at byggestart formelt er besluttet, og at forbeholdene som er tatt i kjøpekontraktens punkt 4 derfor ikke gjøres gjeldende.

Boligene planlegges ferdigstilt høsten 2026. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at dette ikke er å anse som en dagmulktbelagt sluttfrist iht. bustadoppføringsloven § 10. Vi vil varsle deg om endelig overtakelsesdato iht. kjøpekontraktens frister.

Dersom nye myndighetstiltak knyttet til pandemi innebærer en forlenget byggetid, forutsettes det at vi har anledning til å kreve utvidet frist for overlevering, jf. kjøpekontraktens punkt 7.3 og bustadoppføringsloven §11.

Det gjøres oppmerksom på at vi har mulighet til å innkalle til overtagelse inntil fire måneder før det estimerte overtakelsestidspunktet, jf. kjøpekontraktens punkt 7. Dersom dette blir aktuelt, vil du bli varslet skriftlig om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

For å kunne realisere prosjektet, har det vært nødvendig å gjøre noen tilpasninger, hvorav Svanemerket utgår. For deg som kjøper har dette imidlertid ingen praktiske konsekvenser. Svanemerkets krav til energieffektivitet (10 % mer effektivt enn det som kreves etter TEK17) og kravet til dagslys oppfylles likevel. De leverte kvalitetene tilsvarer også de som ville blitt levert iht. Svanemerket. Samtidig vil bortfallet av Svanemerke medføre at du som boligkjøper får en langt større frihet til å gjøre tilpasninger av ditt nye hjem, blant annet ved flere tilvalgsmuligheter på kjøkken, bad, gulv og maling.

Vi har startet med å planlegge for tilvalgsprosessen. Tilvalg kommer senere når prosjektet har kommet lengre i endelig prosjektering og utførelse. Du vil få en invitasjon til et informasjonsmøte før tilvalgene starter.

Det er oppdaget en skrivefeil i den reviderte salgsoppgaven, på side 49. Det står om vegger og himling i parkeringskjeller at disse skal "... sparkles og males". Det riktige er at disse skal «sprøytemales». I den opprinnelige salgsoppgaven er dette korrekt beskrevet.

Ta gjerne kontakt dersom du/dere skulle ha spørsmål.

Med vennlig hilsen



Mariell Hernandez Berg  
Salgs- og markedsjef  
Nåbo AS – avd. Oslo

## **L13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).**

# **L13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).**

Kortform: bustadoppføringslova

Forkortelse: buofl.

Departement: Justis- og beredskapsdepartementet (JD)

Forarbeider: Ot.prp. nr 21 (1996-97), NOU 1992:9, NOU 1993:20

Ikrafttredelse: 01.07.1998

### **Kapittel I. Verkeområde m.m.**

#### **§ 1. Verkeområde**

- Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad . Dette omfattar
- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
  - avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtaler mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

#### **§ 1a. Burettslagbustader**

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knytter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

### **§ 1 b. Eigarseksjonssameige**

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

### **§ 2. Partane**

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

### **§ 3. Avtalen**

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### **§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving**

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### **§ 5. Vågnaden for sending av melding**

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### **§ 6. Skadebotansvar**

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

### **§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon**

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

## **Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren**

### **§ 7. Utføring og materialar**

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

### **§ 8. Plikt til fråråding**

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

### **§ 9. Endringar og tilleggsarbeid**

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

### **§ 10. Tida for utføring**

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

### **§ 11. Tilleggsfrist**

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## **§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen***

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarende verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### **§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar**

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### **§ 14. Overtaking**

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjær, jf. § 46.

### **§ 15. Overtakingsforretning**

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

### **§ 16. *Seinare synfaring***

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

## **Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side**

### **§ 17. *Forseinking***

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

### **§ 18. *Dagmulkt***

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### **§ 19. Skadebot**

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

### **§ 20. Heving**

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### **§ 21. Verknadene av heving**

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## **§ 22. Skadebot ved heving**

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

## **§ 23. Lemping av ansvar**

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

## **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

# **Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting**

## **§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

## **§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeodomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

## **§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring  
a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller

b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

### **§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

### **§ 29. Forbrukarens krav som følge av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylting gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### **§ 30. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

### **§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følge av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### **§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### **§ 33. *Prisavslag***

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### **§ 34. *Heving***

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### **§ 35. *Skadebot ved mangel***

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren

godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### **§ 36. Omfanget av ansvaret**

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### **§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

### **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller

b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

#### **§ 46. Betalingstid**

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

#### **§ 47. Forskotsbetaling**

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

#### **§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr***

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følger av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

#### **§ 49. *Deponering av omtvista vederlag***

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

#### **§ 50. *Forbrukarens medverknad***

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

#### **§ 51. *Tilleggsfrist***

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## Kapittel VI. Avbestilling

### **§ 52. Avbestilling**

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### **§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn**

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

### **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

## Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

### **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

### **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

### **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

### **§ 58. Verknadene av heving**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

### **§ 59. Rente og skadebot for rentetap**

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

## **Kapittel VIII. Langvarig avbrot**

### **§ 60. Langvarig avbrot**

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

## **Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent**

### **§ 61. Verkeområdet for kapitlet**

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

### **§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil**

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

### **§ 63. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet

kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt akklaust eller i strid med heider og god tru elles.

## Kapittel X. Tvisteløysing

### § 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistemnet.

## Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

### § 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: ---

### § 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset. Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

**34-22-9003 Løxatorget - Ubekreftet grunnboksrapport  
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

**NORKART**

Kommune: 3024 BÆRUM

Data uthentet:

19.10.2022 kl. 10:24

Grunneiendom: Gnr: 83 Bnr: 188

Oppdatert per:

19.10.2022 kl. 10:24

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2019/983280-1/200**

26.08.2019 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

Vederlag: NOK 0

KJØPER: BONAVAL OSLO AS

Org.nr: 946810207

**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

**GRUNNDATA****1992/18950-1/100**

29.07.1992

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr:3024 Gnr:83 Bnr:33

**1992/18950-2/100**

29.07.1992

**MÅLEBREV**

AREAL 2527 M2

**2020/642337-1/200**

01.01.2020 00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING****RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**LØXATORGET BOLIGSAMEIE**

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

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Eierseksjonssameiet navn er Løxatorget Boligsameie. Eierseksjonssameiet er under etablering og vil bli endelig opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

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

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

**1-3 Sameiebrøk**

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

**1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

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

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

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

### **2-2 Seksjoner klausulert til førstegangskjøpere under 35 år**

(1) Utbygger planlegger ved førstegangssalg å tilby 19 seksjoner i sameiet til førstegangskjøpere under 35 år til 5% rabattert pris. Samtlige aktuelle seksjoner er plassert 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 beplantning, nyplantning 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 Parkeringssameie (anleggseiendommen). Det er utarbeidet egne vedtekter til Løxatorget Parkeringssameiet, som vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1**.

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

(2) Løxatorget Boligsameie eier seksjon 3 i Løxatorget Parkeringssameie som består av boder som skal tjene kun boligsameiet. Bodseksjonen driftes og forvaltes av styret i boligsameiet. Seksjonseierne tildeles rett til bruk av bod ved kjøp. Tildelingen kan ikke endres uten etter samtykke fra de berørte. Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet bodseksjonen bæres som en felleskostnad i eierseksjonssameie Løxatorget Boligsameie, og fordeles etter sameiebrøk.

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

(4) I vedtektene til parkeringssameiet (seksjon 1) er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd. Forutsetning for bytte er at man allerede er eier av parkeringsplass i garasjesameiet (anleggseiendommen).

(5) P-plasser til leie for brukere / besøkende av eiendommen gnr./bnr. 83/188 og 83/45 er etablert i en egen seksjon i anleggseiendommen (seksjon 2), samt på terreng.

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

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

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

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

(10) Løxatorget Boligsameiet og Løxatorget har rett til å benytte Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Skytterdalen 2). Retten er sikret ved en tinglyst erklæring. Kartutsnitt som viser felles torg, er vedlagt som **vedlegg 4** til disse vedtektene.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 insekter 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 oppfylder 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 varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiet plikter i samdrift med Løxatorget Næringssameiet å forvalte og vedlikeholde felles torg på gnr. 83 bnr. 45.
- (4) Sameiet plikter å forvalte og vedlikeholde leid grunn på gnr. 83 bnr. 45.
- (5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Skytterdalen 2) skal dekkes av Løxatorget Boligsameiet og Løxatorget Næringssameie med like store deler.

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

(6) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et å 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 besluttet 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 seksjonseierens 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 tjuen 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.

### **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 resekjonering 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 forsikringselskap. 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.

## Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie

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

### VEDTEKTER

#### FOR

#### GARASJESAMEIET FOR LØXATORGET BOLIGSAMEIE

#### <under etablering>

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

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

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

- 1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.
- 1.3 Garasjesameiet består av 26 parkeringsplasser for bil. Dette antallet kan bli justert i forbindelse med utvikling av eiendommen.
- 1.4 Hver ideelle andel har lik andel i sameiet.
- 1.5 Sameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler for både Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringssameie og Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie.

#### 2. Garasjesameiets formål og oppgaver

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

#### 3. Styret

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

- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.
- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

#### **4. Sameiermøtet**

- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Eventuelle styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.
- 4.2 Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

- 4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- Årsberetning
  - Regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
  - Innkomne forslag
  - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- 4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.
- 4.8 Garasjesameiets styre ved styreleder representerer garasjesameiet i Eierseksjonssameiet dersom ikke sameiermøtet vedtar noe annet.

## 5. Fordeling av kostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

## 6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

- 6.2 Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.
- 6.3 En sameieandel på 1/26-del i garasjesameiet gir, rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp. Styret kan, når særlige grunner

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

- 6.4 Én parkeringsplass i sameiet er HC-plass. Sameiere med dokumentert behov for slik plass kan kreve rett til disponering av denne ved søknad med dokumentasjon til styret. Styret informere eier av den ideelle andel som gir bruksrett til den aktuelle plassen om at plassen skal stilles til disposisjon for annen sameier – mot midlertidig bytte med den sameierens p-plass. Ved bortfall av vilkårene (bortfall av behov eller dersom Sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type P-plass), bortfaller retten til bytte, og Sameieren skal uten ugrunnet opphold informere Styret og den Sameier som eier HC-plassen, hvorpå retten til bruk av HC-plassen tilbakeføres eieren.
- 6.5 Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 6.6 og 6.7 nedenfor. Salg av p-plasser kan kun skje til seksjonseiere i Løxatorget Boligsameie.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

- 6.6 Ved utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om leietaker.
- 6.7 Den sameier som overdrar eller leier ut parkeringsplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameiere registrert sameier.

## **7. Garasjeanlegget - bruk**

- 7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller omfattende bilreparasjon med videre i eller fra garasjesameiets eiendom.
- 7.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- 7.3 Inngrep i konstruksjonen, herunder for innfesting av oppheng for dekk, er ikke tillat uten skriftlig samtykke fra Styret.
- 7.4 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpner til garasjeanlegget bortkommer har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).
- 7.5 Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasje plass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

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

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

**8. Hjemmelsregistrering**

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

**9. Rettighet til adkomst**

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

**10. Sameieloven**

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

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

**Vedlegg:**

Vedtekter til Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringsameie

\*\*\*

## Reguleringsplan for Skytterdalen 2-4 - detaljregulering

---

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2016015

Saksnummer: 16/7170

Dokument: 4907674

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for:
- utvikling av Skytterdalen 2-4 med bymessig bebyggelse, gateliv og trivelige uteområder
  - foretting 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  $BRA = 6\,500\text{ m}^2$ . 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  $BRA = 500\text{ m}^2$ .
- § 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.  $100\text{ m}^2\text{ BRA}$ . Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn. I tillegg skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr.  $100\text{ m}^2\text{ BRA}$  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 m<sup>2</sup> BRA bolig, maks. 1 plass for bil pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning og maks. 0,25 plasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor. Minst 10 % av plassene skal avsettes til besøkparkering. 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<sup>2</sup>.

§ 4.3 For boliger avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. boenhet og ha en solrik plassering. Det skal etableres lekeplass på minimum 50 m<sup>2</sup> i indre gårdsrom.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L<sub>den</sub> 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<sub>den</sub> 65 dB under forutsetning av at:

- Alle boenheter har en stille side (støynivå lik eller under L<sub>den</sub> 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. 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 frisiktsonen ivaretas i tråd med Bærum kommunes veinormal.

#### **Høyspenningsanlegg, felt H370**

- § 8.1 Området skal være ubebygget. 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**

- § 8.2 Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens.
- § 8.3 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 kan tillates pr. takflate på de takflatene som vender mot baksiden eller bort fra Leif Larsens vei.
- § 8.4 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.
- § 8.5 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### Bekkeåpning

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

### Parkeringskjeller

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

### Nettstasjon

- § 11.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates oppført ny nettstasjon.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### Før rammetillatelse gis

- § 12.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.
- § 12.2 Før det gis rammetillatelse til bygging av boliger skal broen mellom Leif Larsens vei og Kjørboparken være sikret.

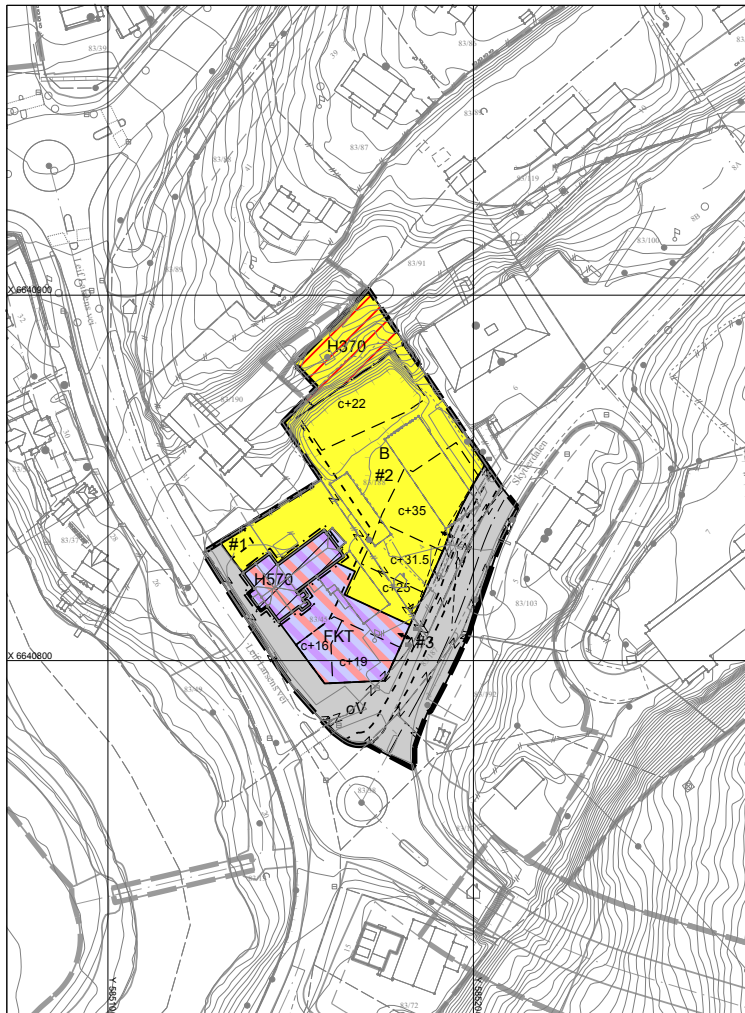
### Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 12.3 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen være ferdig opparbeidet.
- § 12.4 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.
- § 12.5 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

## Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

## TEGNFORKLARING



### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

**B** Blokkbebyggelse

**FKT** Forretning/kontor/tjenesteyting

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

**oV** Veg

### HENSYNSSONER

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

##### RpFareSone

**H370** Høyspenningsanlegg

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

##### RpAngittHensynSone

**H570** Bevaring kulturmiljø

#### BESTEMMELSESONRADE (§ 12-7)

**# 1-3** Utforming

### LINJESYMBOL M.V.

RpGrense

RpFormålGrense

RpFareGrense

RpAngittHensynGrense

RpBestemmelseGrense

#### RpJuridiskLinje 1218

Eiendomsgrense som oppheves

Bygg, kulturminner som bevares

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

#### RpJuridiskPunkt 1219

Avkjørsel

c+ maks kotehøyde

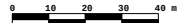
#### Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89

Høydegrunnlag: NN2000

Digital redigering ved Bærum Kommune GSE

Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune



målestokk ekvidistanse 1 m



Forslagstiller **Urbanium AS**

### Detaljregulering

## Skytterdalen 2-4

PLANID  
**2016015**  
DOKUMENTNR  
**4907689**

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 24.06.2013

ArkivsakID 16/7170

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	4521244	4624756		06.02.2020
Offentlig ettersyn fra 14.02 til 27.03.2020	4521244	4624756		
2. gangs behandling	4907689	4907674		

#### KOMMUNESTYRETS VEDTAK

#### KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN

REVIDERT 12.12.2019

SAKSBEHANDLER: **Espen Egeland**

**BÆRUM KOMMUNE**

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

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

## VEDTEKTER

### FOR

### LØXATORGET BOLIGSAMEIE

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

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiet navn er Løxatorget Boligsameie. Eierseksjonssameiet er under etablering og vil bli endelig opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

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

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

##### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

##### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

1

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

(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 plassert 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.

2

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

## 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 beplantning, nyplantning 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

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

## 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

(2) Løxatorget Boligsameie eier seksjon 3 i Løxatorget Parkeringssameie som består av boder som skal tjene kun boligsameiet. Bodseksjonen driftes og forvaltes av styret i boligsameiet. Seksjonseierne tildeles rett til bruk av bod ved kjøp. Tildelingen kan ikke endres uten etter samtykke fra de berørte. Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet bodseksjonen bæres som en felleskostnad i eierseksjonssameie Løxatorget Boligsameie, og fordeles etter sameiebrøk.

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

(4) I vedtektene til parkeringssameiet (seksjon 1) er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd. Forutsetning for bytte er at man allerede er eier av parkeringsplass i garasjesameiet (anleggseiendommen).

(5) P-plasser til leie for brukere / besøkende av eiendommen gnr./bnr. 83/188 og 83/45 er etablert i en egen seksjon i anleggseiendommen (seksjon 2), samt på terreng.

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

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

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

4

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

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

(10) Løxatorget Boligsameiet og Løxatorget har rett til å benytte Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Skytterdalen 2). Retten er sikret ved en tinglyst erklæring. Kartutsnitt som viser felles torg, er vedlagt som **vedlegg 4** til disse vedtektene.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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.

5

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

- (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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiet plikter i samdrift med Løxatorget Næringssameiet å forvalte og vedlikeholde felles torg på gnr. 83 bnr. 45.
- (4) Sameiet plikter å forvalte og vedlikeholde leid grunn på gnr. 83 bnr. 45.
- (5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

(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, forretningsfører, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

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

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av Felles torg som er opparbeidet på gnr. 83 bnr. 45 (Skytterdalen 2) skal dekkes av Løxatorget Boligsameiet og Løxatorget Næringsssameie 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 å 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.

7

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

## **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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

(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 seksjonseierens 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.

9

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

(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).

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

## **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 stede 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.

11

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

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

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

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

## **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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.

12

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

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

(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 forsikringselskap. 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.

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

## 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

14

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

# Vedlegg: Kontraktsvedlegg Løxatorget

Løxatorget Boligsameie

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

15

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

69

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

## Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie

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

### VEDTEKTER

#### FOR

#### GARASJESAMEIET FOR LØXATORGET BOLIGSAMEIE

#### <under etablering>

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

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

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

- 1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.
- 1.3 Garasjesameiet består av 26 parkeringsplasser for bil. Dette antallet kan bli justert i forbindelse med utvikling av eiendommen.
- 1.4 Hver ideelle andel har lik andel i sameiet.
- 1.5 Sameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler for både Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringssameie og Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie.

#### 2. Garasjesameiets formål og oppgaver

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

#### 3. Styret

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

# Vedlegg: Kontraktsvedlegg Løxatorget

## Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie

- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
  - 3.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
  - 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.
  - 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
  - 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.
  - 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
  - 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
  - 3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
  - 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.
- 4. Sameiermøtet**
- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Eventuelle styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.
  - 4.2 Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
  - 4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
  - 4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
  - 4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

# Vedlegg: Kontraksvedlegg Løxatorget

## Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie

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

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

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

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

### 5. Fordeling av kostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

### 6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

# Vedlegg: Kontraktsvedlegg Løxatorget

## Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie

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

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

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

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

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

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

### 7. Garasjeanlegget - bruk

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

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Kontraktsvedlegg Løxatorget

## Garasjesameiet for Løxatorget Boligsameie

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

### 8. Hjemmelsregistrering

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

### 9. Rettighet til adkomst

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

### 10. Sameieloven

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

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

### Vedlegg:

Vedtekter til Eierseksjonssameiet Løxatorget parkeringsssameie

\*\*\*



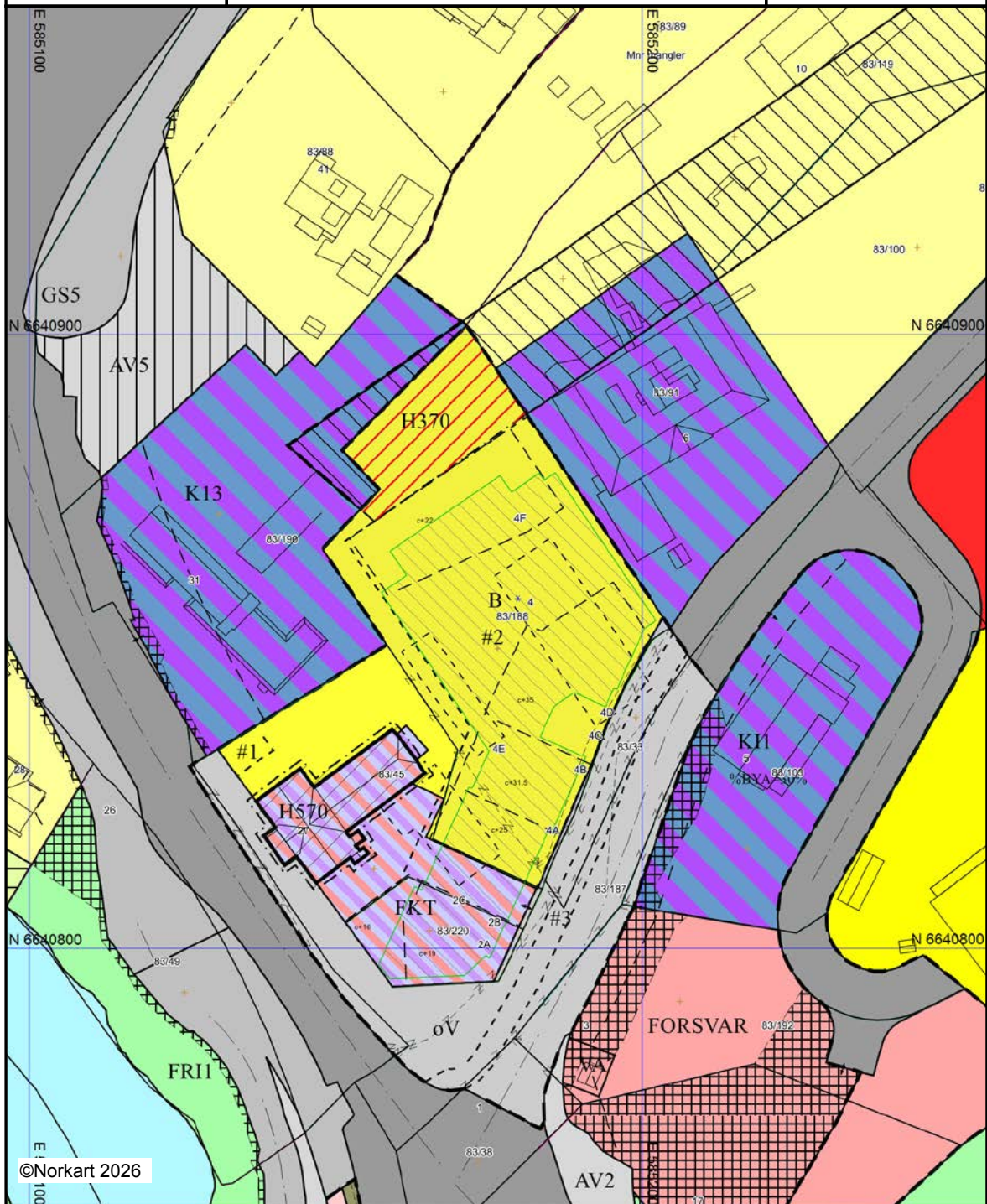
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 83/188  
Adresse: Skytterdalen 4  
Dato: 25.02.2026  
Målestokk: 1:1000



























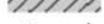
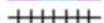












UTM-32



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

<b>Matrikkelkart</b>			Formålsgrense
	Grunneiendom		Regulert tomtegrense
	Seksjon		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Hjelpelinje fiktiv		Byggegrense
	Hjelpelinje vannkart		Bebyggelse som inngår i planen
	Grense <= 10 cm		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Grense <= 30 cm		Regulert senterlinje
	Grense < 200 cm		Frisiktslinje
	Grense < 500 cm		Regulert støttemur
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>			Vegstegning/ fysisk spere
	Frittliggende småhusbebyggelse		Avkjørsel
	Blokkbebyggelse		Påskrift feltnavn
	Offentlig barnehage		Påskrift reguleringsformål/arealformål
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>			Påskrift utnytting
	Kjøreveg		Påskrift kotehøyde
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>			
	Park		
	Turveg		
	Friområde i sjø og vassdrag		
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Vann- og avløpsanlegg		
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for for		
	Naturvernområde (på land)		
	Bevaring av anlegg		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Felles gangareal		
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>			
	Kontor/Industri		
	Midlertidig trafikkområde		
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>			
	Grense for bevaringsområde		
	Grense for rekkefølgeområde		
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>			
	Boligbebyggelse, blokker		
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey		
	Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>			
	Naturområde		
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>			
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		

## BUDSKJEMA FOR KONTRAKTPOSISJON

### Ny bolig under oppføring

Oppdragsnr.

Budgiver har lest salgsoppgaven, opprinnelig kjøpekontrakt datert mai 2023 med vedlegg og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende bud på kontraktsposisjonen vedr. leilighet 2-309 i Løxatorget:

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Skytterdalen 4, 1337 Sandvika - Leilighet 2-309 Gnr. 83, Bnr. 188 i Bærum kommune.	
Kjøpesum kontraktsposisjon:	Beløp
Opprinnelig kjøpesum inkl. garasje:	Beløp 8 150 000
<b>Total kjøpesum ekskl. omkostninger:</b>	Beløp

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave og opprinnelig kjøpekontrakt. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Kjøpesummen betales i 2 terminer:

- 1) Det forutsettes at 10 % av opprinnelig kjøpesum samt hele kjøpesummen for kontraktsposisjonen og transportgebyr innbetales ved signering av transportkontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i den leiligheten som kjøpes.
- 2) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 dagen før overtagelse.

Budet er gyldig til: <small>Dersom budfristen ikke tidsbegrenses, er budet gyldig til kl. 16.00 fem virkedager frem i tid.</small>	Klokkeslett og dato
Overtagelsesdato:	
Eventuelle forbehold:	

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):	

Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand, jf.lov om Eiendomsmegling §7-4. Megler gis rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

### **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

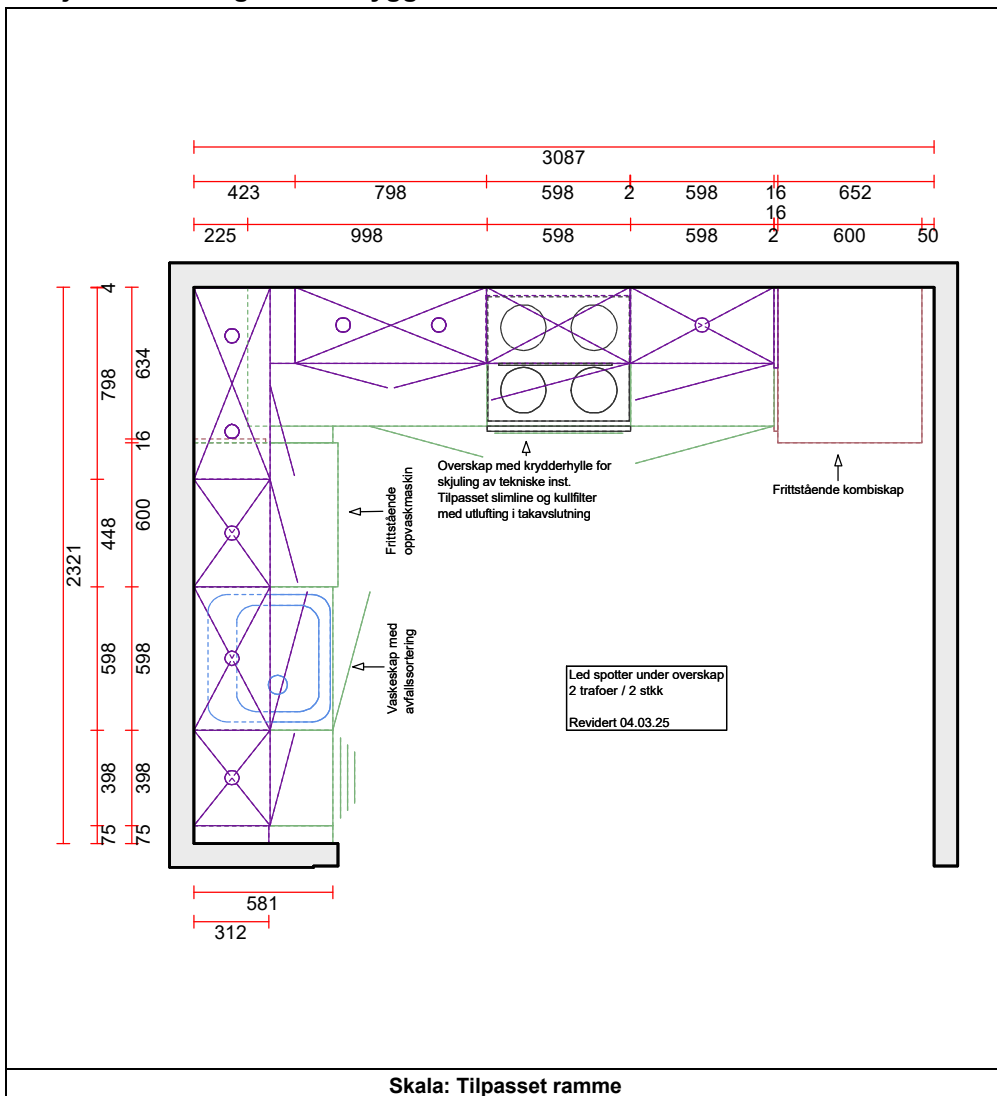
### **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

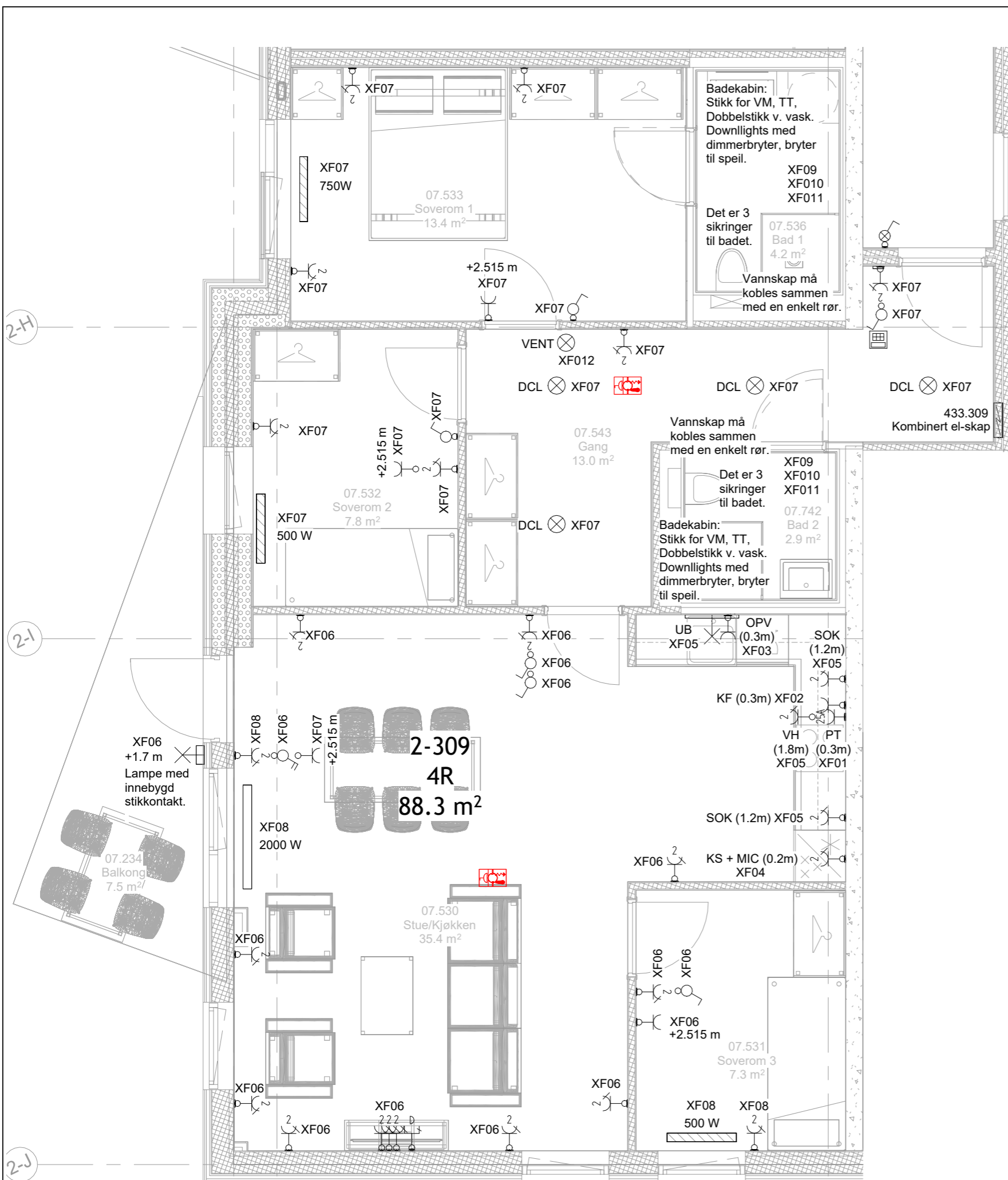




**Drømmekjøkkenet Prosjekt**  
 Verkseier Furulunds Vei 16E,  
 0668 Oslo  
 Telefon: 22 32 84 84 Mobil: Faks:  
 Organisasjonsnr.: 996951014  
 E-Mail: post@dkprosjekt.no  
 Hjemmeside:

**Drømmekjøkkenet Kjøkken**  
 Kjøkken  
 Plan

**Kunde**  
 Realbygg



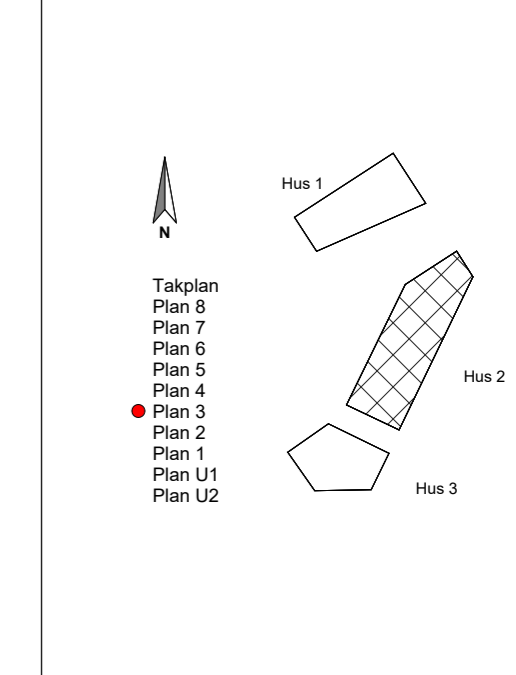
Symboliste	
Symbol	Beskrivelse
	Lampe
	Vegglampe
	Utvendig lampe
	Lampeuttak
	Ventilasjonsuttak
	Bryter 1-polet
	Bryter 2-polet
	Dørklokke
	Stikkontakt enkel
	Stikkontakt dobbel
	Stikkontakt 25A
	Datakontakt dobbel
	Porttelefon
	Porttelefon – Innvendig
	Panelovn
	Panelovn - tilvalg
	Sikringskap
	Bevegelsessensor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

Alle høyder måles fra gulvet.

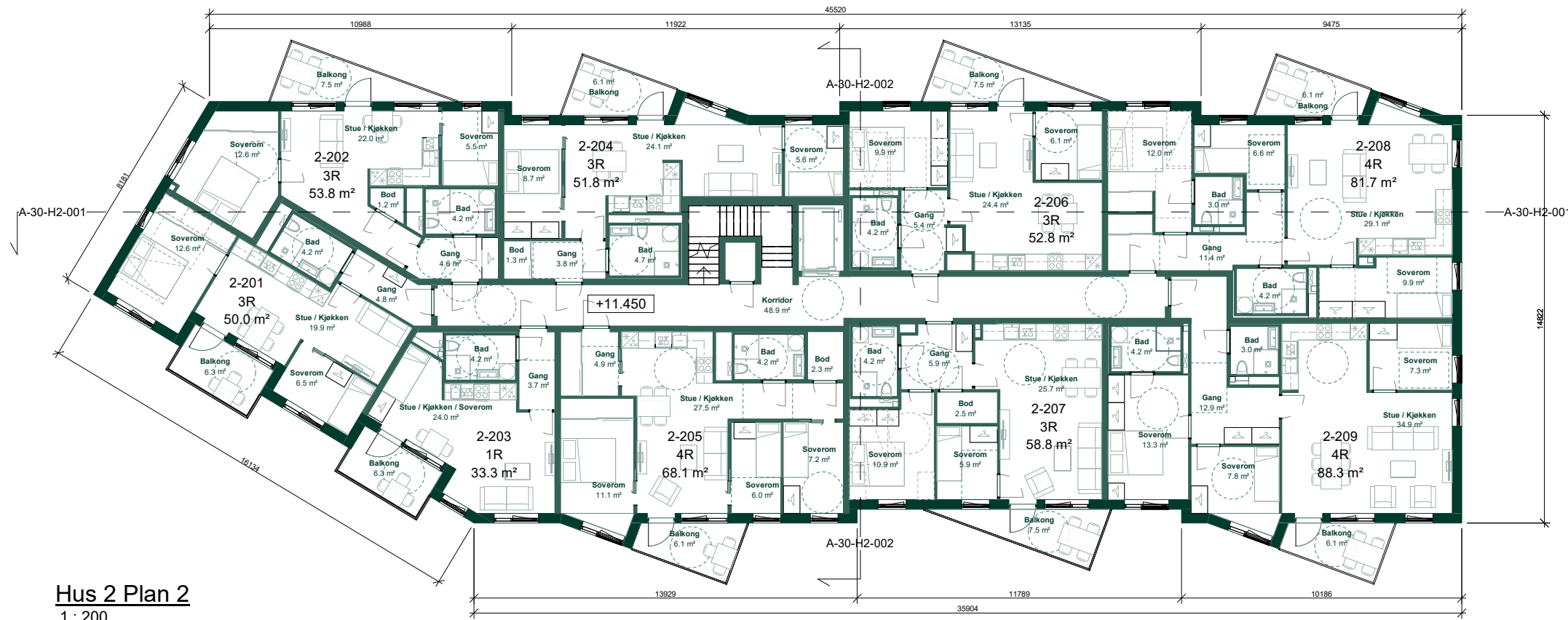
Symboliste		
Betegnelse	Symbol	Beskrivelse
L3a.		Liteline G2 IP44 600
L4a.		Liteline G2 IP44 600 DALI
L5a.		Liteline G2 IP44 1200 DALI 500mA
L5c.		Liteline G2 IP44 1200 500mA
L5e.		Liteline G2 IP44 1200 DALI 800mA
L6.		Moon Slim DALI 320 Mål: Ø380x66mm
L7.		Moon Slim DALI 380 Mål: Ø380x66mm
L8a.		Moon Slim 255 Mål: Ø320x66mm
L8b.		Moon Slim 320 Mål: Ø320x66mm
L9a.		Echo M 170 Hvit DALI 400mA

Symboliste	
Symbol	Beskrivelse
	Previdia betjeningspanel
	Previdia brannsentral
	ED100 enea optisk m/ ISB1011 summer sokkel
	EC0020 manuell melder
	ED100 enea optisk detektor
	EM600 lokalt avstillingspanel m/ tale
	Enea I/O enhet EU311, EM411R, EM312SR
	ES2021WE adresserbar veggmontert sirene/flash IP65
	ED300 Multi M/ ISB1011 summer sokkel
	Addsecure alarmsender
	Nøkkelsafe
	Ledelys
	Ledelys påvegg utendørs
	Piktogram

Tegningsstittel: Leilighet 4R Tegningsnummer: 400-H2-300 - 2-309



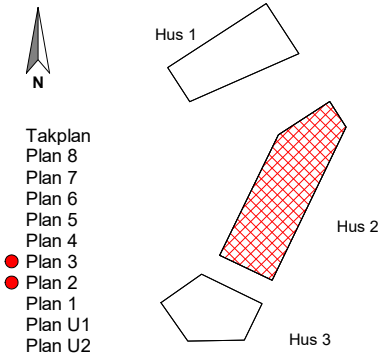
Oppdragsgiver	Disiplin	Utført av
Leilighet 4R	Kontr. av	Godkj. av
	Dato	25.04.2025
	Målestokk	1:50
	Format	A3
	Oppdragsleder	
<b>berge installasjon av</b>		
<small>AVT. ELEKTROENTREPRENDR</small>		
Tegningsnummer (prosjekt-fag-et-bygg-type-syst-lepenr)	Status	Rev.
<b>400-H2-300 - 2-309</b>		<b>C</b>



**Hus 2 Plan 2**  
1 : 200



**Hus 2 Plan 3**  
1 : 200



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	19.04.24	Endringsøknad	jv	en
B	04.03.24	Endring av planløsning: 2-x01, 2-x02, 2-x04 og 2-x06 fra 2R til 3R, 2-x05 fra 3R til 4R, justering av soverom 2-x08	jv	en
A	10.05.22	RAMMESØKNAD	tm	en

Studio Gorilla AS  
Org.nr: 924 520 450

Wessels gate 4  
0165 Oslo

Tegningsstatus: **Rammesøknad**

Prosjektnr.: **20-026**

Oppdragsgiver: **Nåbo**

Tegningsnavn: **Hus 2 Plan 2 og 3**

GNR/BNR: Hus 1/2 - Hus 1/2 - 83/188

GNR/BNR: Hus 3 - Hus 3 - 83/59

Prosjekt: **Løxatorget**

Opprettet dato: 5.2.21

Tegnet av: bit

Kontrollert av: en

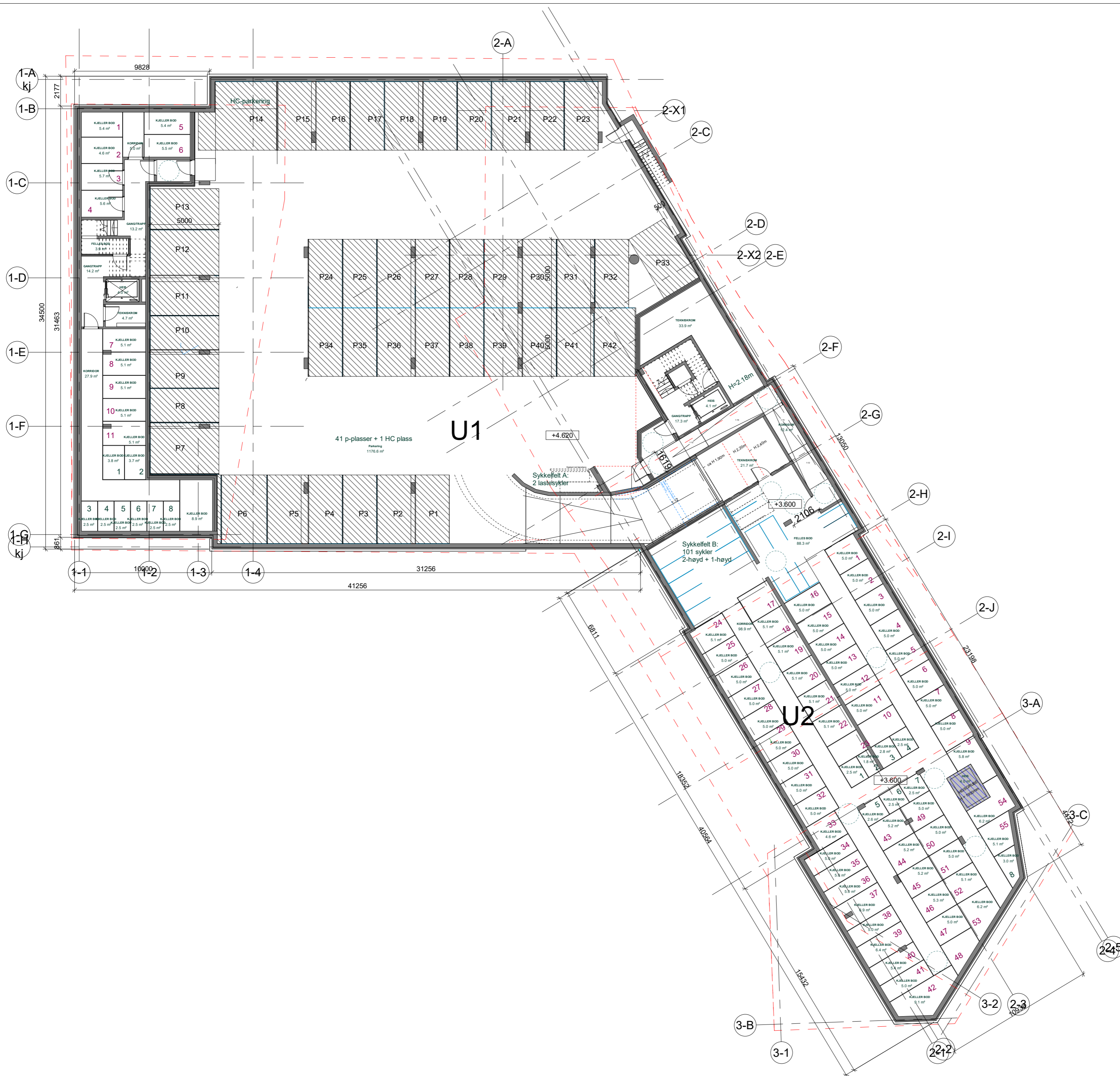
Rev. dato: 19.04.24

Målestokk: 1 : 200

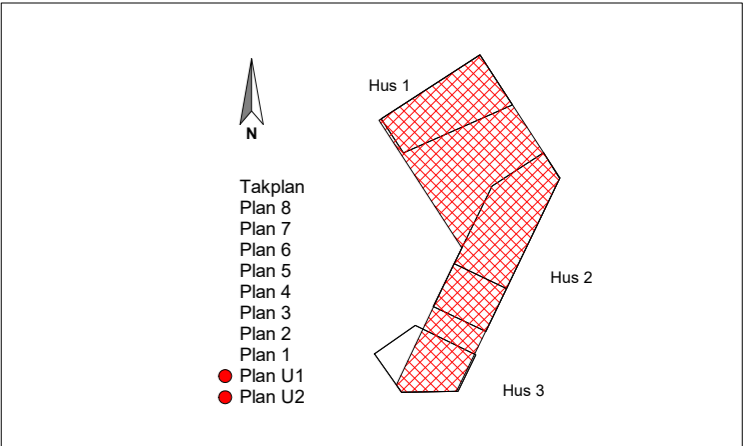
Tegningsnr.: A-20-H2-200

Rev.: **C**

Fag: ARK



Rev	Dato	RAMMESØKNAD	Tekst	Tegn.	Kontr.
G	11.12.24		Justert trapp iht. Vei og Trafikk	en	en
F	19.04.24		Endringssøknad, justering av bil- og sykkelparkering, utgang til trapperom, plassering innsatstrapp	en	en
E	11.03.24		Justering av søyleplassering iht 2,5m brede p-plasser, buet vegg ved rampen, ailt. for tekn rom.	en	en
D	09.03.24		Reetablert bæring ved akse 2-F, tilpasset sykkelparkering.	en	en
C	06.03.24		Endring U1 og U2	en	en
B	17.03.23		Revidert teknisk rom u. hus 1, justering p-plasser	en	en
A	10.05.22			tm	en

































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



Oppdragsgiver: <b>Nåbo</b>	Prosjektnr.: 20-026
Prosjekt: <b>Løxatorget</b>	
Tegningsstatus: <b>Rammesøknad</b>	
Tegningsnavn: <b>Kjellerplan</b>	

Dato: 5.2.21	Tegnet av: tm	Kontrollert av: en	Format: A2	Rev. dato: 11.12.24
Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: A-20-U1-100	Rev.: G		

TEGNFORKLARING

-  Belegningsstein
-  Gressarmering
-  Asfalt
-  Tredekke
-  Grus
-  Busk/staudfelt
-  Staudfelt
-  Plen
-  Sand
-  Fallunderlag
-  Balansestein
-  Møblering
-  Sykkelstativ
-  Vannrenne
-  Belysning
-  Eks. tre
-  Nytt tre
-  Hekk
-  Støyskjerm
-  Mur
-  Gjerde
-  Punkthøyder
-  Nye koter, 50 cm
-  Eksisterende koter, 1 m
-  Stigningspil
-  Fallpil
-  Byggegrense
-  Formålsgrenser
-  Prosjektavgrensning
-  P-kjeller avgrensning

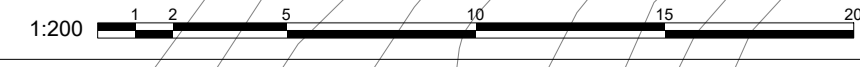


Studio Gorilla AS  
Org nr: 924 520 450  
Wessels gate 4  
0165 Oslo

Studio Gorilla

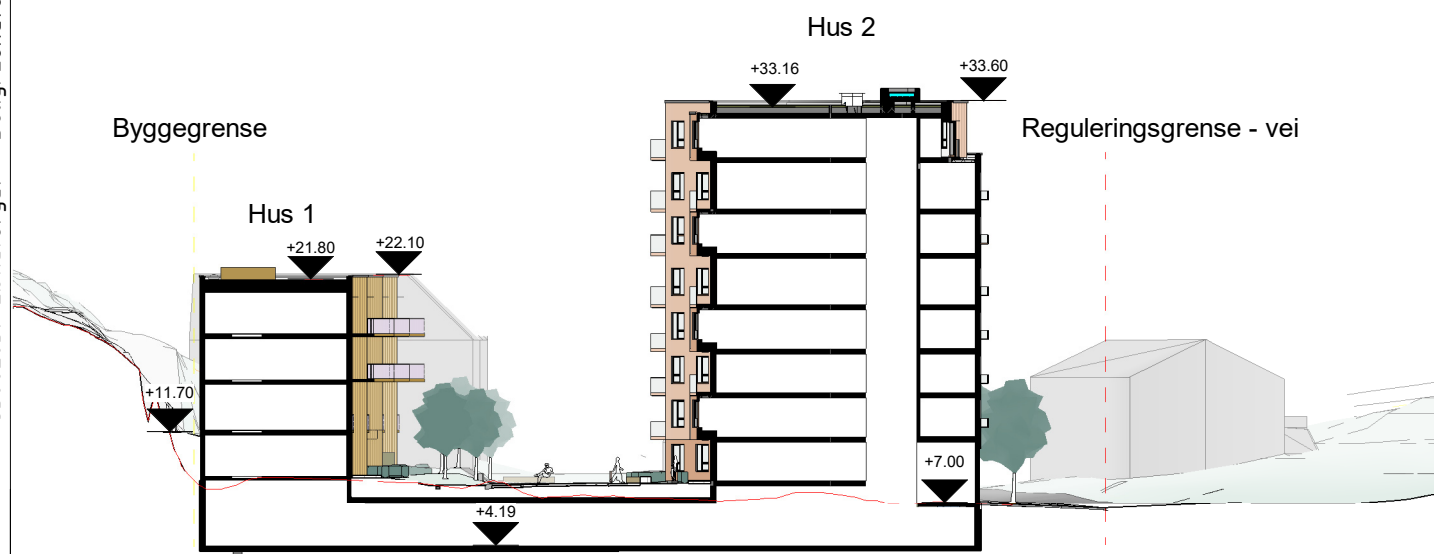
Oppdragsnavn: <b>Nåbo</b>		Prosjekt nr.: 20-026
Prosjekt: <b>Løxatorget</b>		
Tegningsstatus: <b>Kalkulasjon</b>		
Tegningsnavn: <b>Utomhusplan rev 02</b>		
Dato: 04/11/24	Tegnet av: HHS	Kontrollert av: EN
Format: A1	Rev. dato: 05.09.24	
Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: L-01	Rev.: E

E	05.09.24	Flyttet 10 sykkelparkeringsplasser	EN	JV
D	11.04.24	Ny garasje til sykkelrom, ny støttemur og sykkelkur, skille flytt	HHS	EN
C	09.04.24	Innretningsplan flyttet	HHS	EN
B	09.04.24	Høyde på nedkjøring endret	HHS	EN
A	09.04.24	Utvist privat markertasse	HHS	EN
Rev	Date	Tekst	Tegn	Kont






Terrenngnitt 1



Terrenngnitt 2

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

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



Tegningsstatus: **Rammesøknad**      Prosjektnr.: 20-026

Oppdragsgiver: **Bonava**

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

Tegningsnavn: **Terrenngnitt**

Prosjekt: **Løxatorget**      Fag: LARK

Opprettet dato: 06.05.22      Tegnet av: HHS      Kontrollert av: EN      Rev. dato:

Målestokk: (A3) 1 : 500      Tegningsnr.: L-05      Rev.:



Bærum kommune

# Situasjonskart

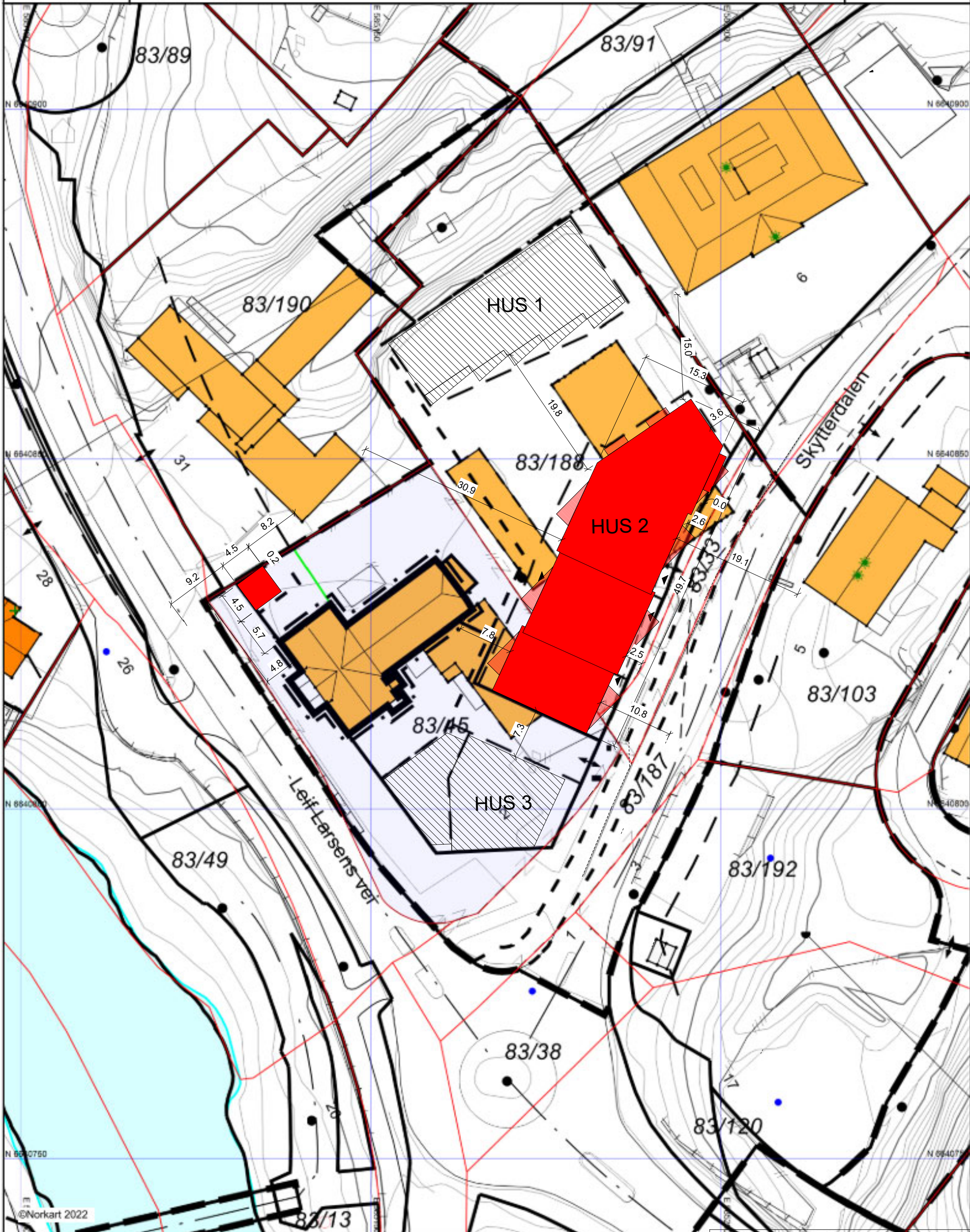
## SITUASJONSKART HUS 2 Rev. E 14.10.24

N



UTM-32

Eiendom: 83/45  
Adresse: Skytterdalen 2  
Utskriftsdato: 23.03.2022  
Målestokk: 1:500



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

**Studio Gorilla**

Studio Gorilla AS  
Org.nr: 924 520 450

Wessels gate 4  
0165 Oslo

## Bustadoppføringslova § 12

### Kjøp av bolig som ikke er fullført

Garantinummer 401291

Utstedelsesdato: 13.06.2024

#### Garantidebitor

LØXATORGET AS  
c/o Nåbo AS, Lars Hilles gate 30  
5008 BERGEN

Orgnr. 926 311 557

#### Garantikreditor

Kjøpere av prosjektet Løxatorget

#### Garantist

Newpoint Reinsurance Company Limited  
258 Main St, Charlestown  
KN

Orgnr. L43340

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

Beskrivelse: Samlegaranti for boliger i Løxatorget  
Nummer: 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 er begrenset til kr 9 804 659 som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien endres deretter til kr 16 341 098, som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor ved Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de 5 første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 3% av vederlaget. I reklamasjonstiden kan garantien samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% 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 fremsatt 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 sjettede 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  
Daglig leder

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler.....	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5).....	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge.....	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap.....	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6).....	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8).....	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4).....	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur.....	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5).....	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8).....	19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	19

22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) .....	20
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) .....	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) .....	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) .....	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	23
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL .....</b>		<b>24</b>
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) .....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) .....	25
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) .....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) .....	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) .....	27
34.	Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER .....</b>		<b>28</b>
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) .....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) .....	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) .....	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) .....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) .....	29
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) .....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) .....	30

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

### **I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter**

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

### **Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende**

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

### **Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:**

#### **Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt**

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### 1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### 3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

### 3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

#### **5.1. Geografisk avgrensning**

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### **5.2. Avgrensning etter type tiltak**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

#### **5.3. Sosial boligbygging**

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

#### **Retningslinjer:**

*Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.*

*Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.*

*Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.*

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

*Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.*

*Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.*

*Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdypet bestemmelsene og retningslinjene.*

### 7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### **7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser**

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektursens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

#### **7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)**

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

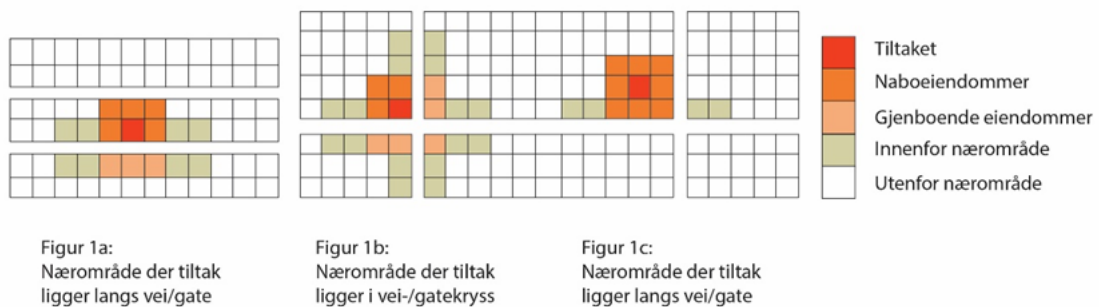
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

#### 7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



*Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur*

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

## **7.5. Uteoppholdsarealer for bolig**

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

**Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

*Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.*

*For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.*

### **7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage**

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikkikker adkomst.
  - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

## 8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenheng kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

## 9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

## 10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

### 10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

#### **Retningslinjer**

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

### 10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

### 10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomiktig gjerde.

#### **Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

### 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

#### **Retningslinje**

*Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.*

### 10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

### 11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig bufferzoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
  - 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
  - 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### **Retningslinjer:**

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.*

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

## 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

#### **Retningslinjer:**

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

### 14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

#### 14.1. Strand og kystsone

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

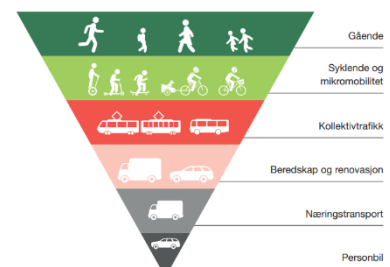
#### 14.2 Kyststi

- 14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

## Mobilitet og parkering

### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
  - Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom



sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

*Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

*Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.*

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

*Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.*

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.  
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner.  
Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

**Retningslinjer:**

*Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.*

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
<b>BOLIG</b>				
<b>Sykkel</b>	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
<b>Bil</b>	<u>Leilighet:</u> maks 0,7  <u>Rekkehus:</u> maks. 1  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1  <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2  <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2  <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> maks 2,0 pr boenhet
<b>KONTOR</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
<b>Bil</b>	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
<b>FORRETNING OG SERVICE</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
<b>Bil</b>	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
<b>UNDERVISNING</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
<b>Bil</b>	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
<b>BARNEHAGE</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
<b>Bil</b>	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:  
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

#### **Retningslinjer:**

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

*Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.*

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

*For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.*

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

- 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel
- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
  - b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
  - c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
  - d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

## Handel og senterstruktur

### 18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

<b>Framtidig by/ Byområder</b>	<b>Områdesenter</b>	<b>Lokalsenter</b>
<b>Regionbyen Sandvika</b>	<b>Bekkestua</b>	<b>Østerås</b>
<b>Lysaker</b>	<b>Høvik</b>	<b>Haslum</b>
<b>Fornebu (byen)<sup>1</sup></b>	<b>Stabekk</b>	<b>Eiksmarka</b>
	<b>Kolsås</b>	<b>Vøyenenga</b>
	<i>Bærums Verk</i>	<b>Slependen</b>
		<b>Gjettum</b>
		<i>Rykkinn</i>
		<i>Jar</i>

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

### **Retningslinjer:**

*Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.*

## **19.2. Funksjonsblanding**

- 19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
- 19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
- 19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- 20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- 20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- 20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

### 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
  - Infiltrere små nedbørsmengder.
  - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
  - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
  - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

**Retningslinjer:**

*Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

*Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

*I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.*

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

## 23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

## 24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.
- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssooner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

## 25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

#### *Retningslinjer*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*

- Alle boenheter har en stille side*
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

- 25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

#### *Retningslinjer:*

*Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.*

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- Alle boenheter har en stille side*
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

### **Retningslinjer:**

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

#### *Husholdningsavfall og næringsavfall*

*Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.*

## 27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

## 28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

### **Retningslinjer:**

*Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.*

*I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistolbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.*

## 28.2. Småhusbebyggelse

### Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### **Retningslinjer**

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

#### **28.2.4. Høyder**

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

#### **28.2.5. Adkomst**

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

#### **29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)**

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

### 31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

#### **31.2. Turdrag, friområde og park**

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

#### *Retningslinjer:*

*Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.*

### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

#### **32.1. Næringsparker**

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
  - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.  
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.
- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

#### **32.2. Næringsbebyggelse**

- 32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

### 33. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### *Retningslinje:*

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

#### **33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner**

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

#### *Retningslinjer:*

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

### *Retningslinjer:*

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

### **37.1. Generelle retningslinjer**

*37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*

*37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*

*37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

## 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF-områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

## 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

## 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

## 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikanter i tråd med vedtatt transporthierarki
  - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
  - Sammenhengende blågrønn struktur
  - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
  - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
  - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
  - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.




# LØXATORGET

SANDVIKA

Et godt liv  
i naboskap



Prospekt



I SANDVIKA HAR VI STORE, LYSE  
OG LUFTIGE 2-4-ROMS FOR SALG.

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

Vi ses på LØXATORGET!

**Christian Berg**  
Regionsjef Nåbo Oslo



Velkommen til ditt fremtidige nabolag!

Her står du som kommende beboer i sentrum av alt vi gjør, og vårt mål er å skape trygge og levende omgivelser som du vil elske å kalle hjem. Vi samarbeider med erfarne ingeniører, arkitekter og designere for å forme hvert hjem og nabolag. Men vi vet at ekte livskvalitet handler om mer enn bare solide strukturer og vakker estetikk. Det handler om menneskene som bor der og fyller nabolaget med liv.

Vi ønsker å invitere deg med på en enkel reise mot ditt drømmenabolag. Et sted der trivsel og tilhørighet blomstrer. Vi har skapt møteplasser og rolige soner nøye tilpasset dine behov, slik at du kan knytte bånd med naboer og finne ro når du trenger det. Ditt nye hjem venter, og vi er her for å sørge for at det møter dine forventninger og ønsker. Bli med oss på reisen mot et nabolag som du vil være stolt av å kalle ditt eget.

## Innhold

### Sandvika

- 8 – En enkel hverdag
- 10 – Nærområdet
- 12 – Nabolagsintervju
- 14 – Kart

### Løxatorget

- 16 – Nabolaget
- 20 – Felleskapet
- 24 – Utomhusplan
- 28 – Arkitektens visjon

### Ditt hjem

- 36 – Smarte løsninger og gode lysforhold
- 40 – Basis kjøkken og bad
- 46 – Leveransebeskrivelse
- 50 – Salgsinformasjon

### Salgstegninger

- 58 – Hus 1
- 63 – Hus 2

- 74 – Kontakt

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført. Hvilken type næring som vil komme i Hus 3 er ikke fastsatt.



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





## Kort vei til både sentrum, skogens ro og en padletur på fjorden.

### Shopping

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

### Kulturliv

Liker du et aktivt kulturliv, er det nødvendig å reise til Oslo. Sandvika har egentlig alt du kan ønske deg. Egen kino med flere saler, kulturhus med masse ulike oppsetninger og fullspekket program, samt egen teaterscene med oppsetninger for både

store og små. Her kan man både bli inspirert og få kulturelt påfyll kun noen få minutter gange hjemmefra.

### Sport og friluft

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

beina, vil du nok ta turen til Bærumsmarka, som kan tilby mange varierte løyper med ulik vanskelighetsgrad og lengde.

### Transport

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



## Nabolagsintervju med Gutta fra Havet

«Vi kan sjømat veldig godt, vi får fersk fisk hver dag, og lager fantastisk gode skaldyrfat»

I Sandvika sentrum ligger Gutta fra Havet, en sjarmerende sjømat- og delikatessebutikk for deg som setter pris på kvalitet og gode råvarer.
















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

Gutta fra Havet er først og fremst en sjømatkåter, men i senere tid har de også gjort plass til en velassortert ostedisk og andre delikatesser som løfter ethvert måltid. «Vi har en stor egenproduksjon av matvarer - sunne produkter som fungerer som tilbehør til fisken eller andre typer måltider». «Det er også et poeng for oss at utvalget i butikken alltid følger sesongen, vi mener det er viktig til enhver tid å tilby de produktene som er best i den gjeldende årstiden».

Fra det nye hjemmet ditt på Løxatorget har du kun et par minutters gange inn til Gutta fra Havet, hva skal du ha til middag i dag?



# Løxatorget

- |  |   |
|--|---|
|  Tog       |  Aktivitet               |
|  Buss      |  Sport                   |
|  Skole     |  Handel                  |
|  Barnehage |  Dagligvare              |
|  Tursti    |  Velvære                 |
|  Spisested |  Badeplass               |
|  Kafe      |  Kultur og underholdning |
|  Trening   |   |

Utforsk nærområdet ditt og finn ditt nye favorittsted



## Løxatorget

Det nye nabolaget ditt ved Sandvika sentrum er skapt med henblikk på å gi deg en enkel, sentral og aktiv hverdag. Fellesområdene på torget inviterer til både sporty utfoldelse, sosiale samlingsrom og roligere rekreasjonsarealer. Her bor du i et livlig og sentrumsnært nabolag med tilgang på alt du ønsker deg i det daglige.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike  
når detaljprosjektering er gjennomført.



Fellesskapet står sterkt på Løxatorget. Folkets Hus, arbeiderbevegelsens tradisjonsrike forsamlingslokale i Bærum, ble oppført i 1915 og inngår som en integrert del av bebyggelsen.

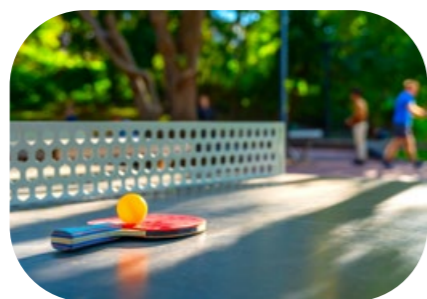


På samme måte som Folkets Hus har samlet folk i lang tid, vil det nye nabolaget være et sted som kan huse både små møter og større anledninger.

På Løxatorget vil det komme attraktive utearealer mellom husene med sosiale fellesområder, treningsapparater, bordtennisbord, grillområde og et lite torg med ulike sittegrupper og gangstier. Her kommer det også parsellkasser der du sammen med naboene dine kan dyrke frem en fin kjøkkenhage. Dette uteområdet er et sted der det blir naturlig å komme i snakk med naboen eller invitere gode venner. Hva med en årlig grillfest i nabolaget? Eller en ukentlig treningsøkt med spreke naboer?

I parkeringskjelleren vil det være en løsning for bildeling, et konsept som er både nyttig, samt økonomisk og miljømessig smart. Her er du ikke avhengig av å ha egen bil, men har allikevel muligheten til å komme deg dit du skal når du skal. Det blir sykkelparkering både ute og inne. Sykkel er kanskje det enkleste fremkomstmiddelet til sentrum i Sandvika eller for en tur i skogen.

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

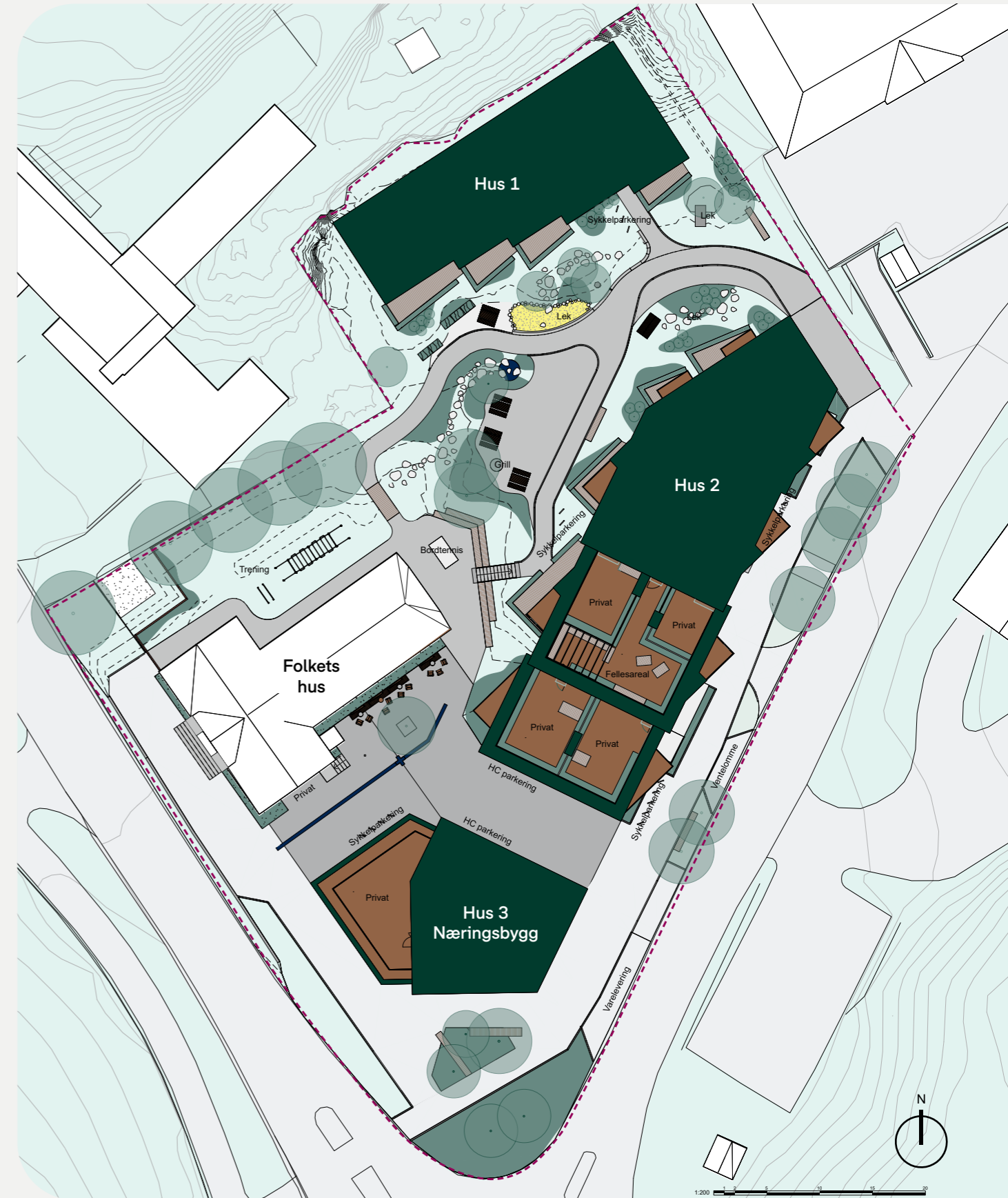


Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.

Illustrasjonsbilde: Bildet illustrerer privat takterasse i leilighet 2-803. Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.



Fellesområdene består av solrike takterrasser og flotte uteområder.



\*Dette er en midlertidig utomhusplan. Endringer vil kunne forekomme. Stiplet linje viser tiltaksgrensen og hvilken del av felles utomhusareal som skal ferdigstilles sammen med Løxatorget.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike  
når detaljprosjektering er gjennomført.



## Arkitektens visjon



Bilde: Studio Gorilla, fra venstre: Bibbi Irminger Thomassen, Eva Nordgård, Hanna Haukøya Storemyr og Håkon Berger

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

Visjonen har hele tiden vært å skape et nytt nærsentrum som kan understøtte samholdet mellom dem som bor her, samt å forsterke området identitet gjennom høy arkitektonisk kvalitet. Prosjektet forholder seg til omgivelsene i uttrykk, og har hentet inspirasjon fra området rundt. Det er viktig for oss å skape nabolag som passer inn i nærmiljøet, slik at det blir en naturlig del av helheten. Prosjektet har et klart menneskelig aspekt, og tilbyr et trivelig gateliv og uteområder.

Uteområdene på Løxatorget har ulike soner for felleskap og møteplasser. Bakgården ligger på to nivåer for å skape dynamikk i byrommet samtidig som dette vil utgjøre et fint skille mellom de ulike sonene. Det øvre nivået blir et mer privat uteområde, hovedsakelig for beboerne, med sitteplasser og lek for alle aldre. Det nedre nivået blir et mer urbant og livlig bygulv.

Formene og materialene brukt i prosjektet er inspirert av mønstre og overflater fra landskapet rundt, slik som Folkets hus og Sandvikselva, som tidligere het Løxa. Naturreferansene gjør prosjektet mer nært, håndgripelig og følbart. Det frodige grønne kollelandskapet rundt tomten er også en viktig kvalitet ved området sammen med de blå nærheten til elven.

Fasadene på husene gjenspeiler den tradisjonsrike bruken av tre i området. Kledningen er variert i utforming og fargesetting, og snakker med den omkringliggende bebyggelsen samtidig som den har sin egen identitet. Fargetonene er varme, men lekne, og hvert enkelt bygg skiller seg fra de andre.

I uteområdene er møteplassene utformet med utgangspunkt i elvelandskapet med brygger og broer. Gårdsrommet er tenkt som en utendørs stue, et oppholdsrom med flere ulike soner og møblement for å kunne møtes. Mye av møbleringen vil bli flyttbar slik at beboerne selv kan bestemme bruken, det er jo tross alt de som skal bo her og som skal dra nytte av nabolagets mange muligheter. Vi gleder oss til å se at disse mulighetene blir tatt i bruk på Løxatorget.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike  
når detaljprosjektering er gjennomført.



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



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike  
når detaljprosjektering er gjennomført.





## Smarte løsninger og gode lysforhold

### Lys

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

### Uterom

Dette er stedet som knytter hjemmet sammen med det gode uteområdet. Alle hjemmene har en fransk balkong, balkong eller terrasse, dette gir også lys og luft. De skråstilte balkongene varierer i plassering og utforming og er med på å gi identitet til leiligheten.

Uteplassen gjør gjerne at hjemmet føles større og dette arealet fungerer som et ekstra rom gjennom hele vår- og sommersesongen. Her kan du innrede til en grønn oase med trivelige utemøbler og favorittplantene dine.

### Stue

Størrelsen og romløsningen på stuene på Løxatorget varierer. Dette for at du skal kunne finne en stue som passer nettopp deg. Felles for løsningene er at de er smart innredet slik at kvadratmeterne blir utnyttet til det fulle. Vi synes også det er viktig at du har plass til å kunne invitere venner på en hyggelig middag eller spillkveld, og dette er tatt hensyn til i samtlige planløsninger. Det viktigste med et hjem er tross alt menneskene som er der.

### Kjøkkenet

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

### Karnapp

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

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.



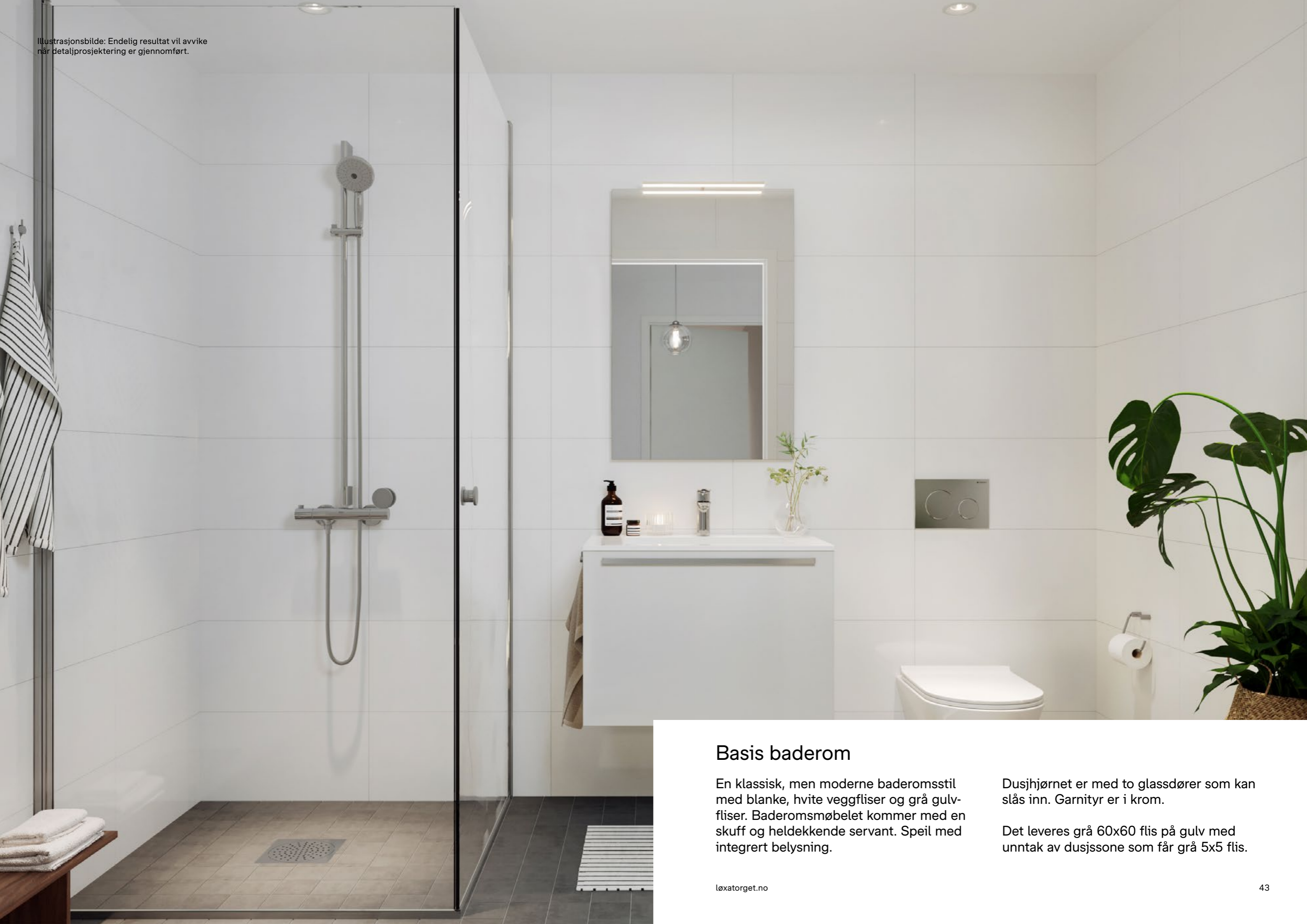
Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike  
når detaljprosjektering er gjennomført.



## Basis kjøkken

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

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.



## Basis baderom

En klassisk, men moderne baderomsstil med blanke, hvite veggfliser og grå gulvfliser. Baderomsmøbelet kommer med en skuff og heldekkende servant. Speil med integrert belysning.

Dusjhjørnet er med to glassdører som kan slås inn. Garnityr er i krom.

Det leveres grå 60x60 flis på gulv med unntak av dusjssone som får grå 5x5 flis.

Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.



# 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. 2-802 er oppgradert med enstavs 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 Drømmekjøkkenet. 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. Laminat i grå farge og med rett kant. Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Mora.

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

Hvitevarer Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser fra Bosch og Siemens. 2-706 leveres med oppgradert kombiskap og oppvaskmaskin fra AEG. 2-802 leveres med oppgradert kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin fra AEG.

### 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 vil få 60x60 flis på gulv og vegg samt 5x5 flis på gulv i dusjsone, type Islanda Nordic. Vegger 30x60 cm hvite fliser. Leilighet 2-802 er oppgradert og leveres med 60x60 cm flis type Islanda Nordic.

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

Møbel Baderomsmøbel i hvit med to skuffer 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. Dusjbatteri Dusjbatteri fra Mora. 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 overgangslister.

Terskler og overgangslister vil være tilpasset farge på parketten. Farge på innerdører og karm er NCS S0500-N klassisk hvit. Dører leveres med dørvidere i børstet stål. Det leveres ikke garderobeskap. Salgstegningene viser anbefalt plassering.

Listverk/foringer Det leveres rette hvitmalt gulv- og karmplister i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Det gjøres oppmerksom på at lister vil ha synlige festemerker. Vinduer leveres listfritt med gipset og malte vindusmyg. 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 ytelse ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte. Porttelefon med monitor og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.

# Leveransebeskrivelse

## Utvendig materialer

Fasade
<span></span>
Fasade leveres med trepanel i ulik utførelse. Det kan forekomme mindre innslag av andre fasadematerialer.
Tak
<span></span>
Det leveres betong eller lettak med isolasjon og tekking.
Vinduer
<span></span>

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
<span></span>
Det vil bli etablert felles avfallsrom i Hus 2.
Dører/lås/beslag
<span></span>
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 sylindertilås, kikkhull og vrider i blank/matt utførelse.
<span></span>
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
<span></span>
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
<span></span>
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.
<span></span>
Bodene, fortrinnsvis beliggende i kjeller, leveres hovedsakelig som nettingboder, mens det mot korridor er tette stålplater i en

<span></span>
høyde på 2 meter og dør. Det monteres netting over 2 meter. Det tilrettelegges for hengelås. Gulv leveres som ubehandlet betong. Vegger støvbindes.
<span></span>
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
<span></span>
Sykkelparkering blir etablert ute, i p-kjeller og i 1. etg. i Hus 1.
<span></span>
Gulv leveres som ubehandlet betong. Vegger støvbindes.
Parkering
<span></span>
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.

<span></span>
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
<span></span>
Uteområde leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til landskapsplan. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting.
<span></span>
Der private hagearealer etter utomhusplan er avgrenset med hekk eller busker, tilhører hekk eller busker sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet.
<span></span>
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
<span></span>
Innvendige fellesarealer er alle innvendige arealer som ikke inngår i bruksenhetene.

<span></span>
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.

<span></span>
Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom leveres i ubehandlet betong. Vegger støvbindes og males. Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall/stål.
<span></span>
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
<span></span>
Det installeres boligsprinkling med synlige hvite sprinklerhoder, brannalarmanlegg og høytsittende ledesystem for bygget. I leiligheten leveres brannslukningsapparat.
Solavskjerming
<span></span>
Solavskjerming leveres der det er påkrevd iht. TEK17. Det legges til rette for solavskjerming på øvrige vinduer.
Energikvalitet
<span></span>

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.

<span></span>
Energimerking av boligen utføres av selger og vil foreligge ved overtagelsen eller innen rimelig tid etter overtagelse.
Oppvarming og ventilasjon
<span></span>

<span></span>
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.
<span></span>
Ventilasjonsaggregat leveres med varmegjenvinning.

Strøm og lys
<span></span>
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
<span></span>
Det er muligheter for tilvalg innenfor et utvalg av leverandørenes sortiment og innenfor de frister som settes av hensyn til prosjektets fremdrift.
Forbehold
<span></span>

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.

<span></span>
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.
<span></span>
Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i leveransebeskrivelsen.



## I. PROSJEKTBESKRIVELSE

### Prosjektnavn

Løxatorget

### Prosjektet

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

### Adresse

Hus 1: Skytterdalen 4F

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

### Eiendomsbetegnelse

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

### Eiendommen

Eiendommen ligger i Skytterdalen i Sandvika, og er en eiertomt med et samlet areal på ca. 2 646 m<sup>2</sup>. Deler av utomhusarealet som ligger på naboeiendommen, gnr. 83 bnr. 45, disponeres av Sameiet. Se punkt om fellesareal og utomhusareal for ytterligere informasjon.

### Hjemmelshaver/Selger

Hjemmelshaver til Eiendommen er Løxatorget AS.

Selger er Løxatorget AS (Selger).

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med innslag av noe næringsvirksomhet.

Reguleringsplan (PlanID 2016015) med bestemmelser ble vedtatt av Bærum kommunestyre den 02.09.2020. Ta kontakt med Selger for å få tilsendt reguleringsplanen.

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

### Rammetillatelse

Det er gitt rammetillatelse for Løxatorget. Ta kontakt med Selger for å få disse tilsendt.

## II. SAMEIET

### Organisering

Sameiet vil bestå av ca. 80 boligseksjoner med fellesarealer og skal utgjøre ett eierseksjonssameie.

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

Kontakt Selger for nærmere informasjon om sameiene og organiseringen.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

### Fellesareal og utomhusareal

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

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

Deler av utomhusarealet ligger på naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45, som i dag eies av Folkets Hus. Det er inngått en evigvarende leieavtale med Folkets Hus om leie av ca. 520 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> felles torg på eiendommen gnr. 83 bnr. 45. Torget, som skal brukes sammen med næringssameiet/-seksjonen og eier av gnr. 83 bnr. 45, skal driftes med en 50/50 kostnadsfordeling mellom næringssameiet/-seksjonen på naboeiendommen og Sameiet.

På naboeiendommen gnr. 83 bnr. 45 skal det bygges et næringsbygg som vil bli etablert på eget gårds- og bruksnummer, fradelt fra gnr. 83 bnr. 45.

Kostnadene til leie og drift av utomhusarealet og drift av torg er inkludert i felleskostnadene til Sameiet.

Med unntak for markterrasser skal øvrig utomhusareal være felles for alle boligseksjonene i Sameiet.

Balkonger, terrasser og ev. private takterrasser planlegges seksjonert som en del av den enkelte boligs hoveddel. Det tas forbehold om endelig organiseringen av balkonger og terrasser/ uteplasser på bakkeplan.

### Parkering og sportsboder

Parkeringsplasser og sportsbodene er plassert i Sameiets underetasje/kjeller.

Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet. Kontakt megler for mer informasjon.

Utleie av parkeringsplass er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Sameiets styre. Beboere i Sameiet skal ha fortrinnsrett til leie.

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

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

### Vedtekter

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

## III. BOLIGEN

### Eierform

Selveierleiligheter/eierseksjoner.

### Utleie

Utleie av boligene er tillatt i medhold av eierseksjonsloven og utkast til vedtekter. Ved utleie utover korttidsutleie skal styret underrettes skriftlig før innflytting om hvem som er leietaker.

### Energimerking

Energimerke vil foreligge før ferdigattest utstedes.

### Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameier-brøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller en fordeling basert på nytte/bruk.

Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr 30,- pr. kvm. BRA pr. mnd. første driftså. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for felles-arealer, drift og vedlikehold, vaktmester, skjøtsel, kommunale avgifter mv.

Følgende kostnader kommer i tillegg til, og faktureres sammen med, månedlige felleskostnader:

- En fast utgift pålydende kr 960,- pr. seksjon pr. mnd., som dekker øvrige felleskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar, leie av utomhusareal på nabotomt mv.
- Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor eller annen leverandør (grunnpakke) er stipulert til kr 400 pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer.
- Kostnad for vannbåren oppvarming som beskrevet og varmt vann, faktureres etter faktisk forbruk. Forretningsfører har stipulert kostnad til ca. kr 14,- pr. kvm BRA pr. mnd. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til kr 350,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Strømforbruk til lading av el-bil kommer i tillegg og faktureres via abonnementsløsningen til valgt leverandør.

Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. Første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Selger bestiller på vegne av Sameiet leverandør av TV/internett og elbillading som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

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



## Eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt for boliger i Bærum kommune.

## Likningsverdi

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert) utgjør p.t. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal opp til 10 millioner. For den del av boligens verdi som overstiger 10 millioner utgjør prosentandelen 70 %. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør p.t. 100 % boligens verdi. For nærmere informasjon, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## IV. FORRETNINGSFØRER OG SERVICEAVTALER

### Forretningsfører

Selger vil engasjere OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Sameiet(ene). Avtalen har en oppsigelsestid på 6 mnd.

### Serviceavtaler

Selger har på vegne av Sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og evt. parkeringskontroll.

## V. FERDIGSTILLELSE OG OVERTAKELSE

### Ferdigstillelse

Selger tar sikte på ferdigstillelse i Q4 2026 (Estimert Ferdigstillelse). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10.

### Overtakelse

Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 10 ukers skriftlig varsel (Avtalt Overtakelse). Det beregnes dagmulkt fra Avtalt Overtakelse.

Selger kan kreve førtidig overtagelse inntil fire måneder før Estimert Ferdigstillelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før tidspunktet for den førtidige overtakelsen.

Ved overtagelse skal boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand. Kjøper må regne med finvask etter overtagelse.

## Utomhus- og fellesarealer

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor Sameiets Eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det.

## VI. VIKTIGE KJØPSBETINGELSER

### Kjøpekontrakten

Ta kontakt med Selger for å få utkast til kjøpekontrakt med vedlegg tilsendt på e-post.

### Bustadoppføringslova

Kjøpekontrakten med vedlegg er iht. bustadoppføringslova, som gjelder avtale med forbruker om oppføring av ny bolig. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller at nærmere angitte bestemmelser i bustadoppføringslova fravikes.

Kjøpekontrakter med forbrukere som inngås etter at leilighetene er fullført, reguleres av avhendingslova. Selger forplikter likevel å stille entreprenørgaranti for leiligheter som selges innen 6 måneder etter fullføringstidspunktet, jf. avhendingslova §2-11. Leiligheter som selges senere enn 6 måneder etter fullføringstidspunktet selges uten entreprenørgaranti.

### Kjøpsprosessen – innlevering av kjøpstilbud

Leilighetene selges etter «først til mølla» prinsippet. Kjøpstilbud må innleveres skriftlig til Selger eller via budlink. Kjøpstilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste. Normalt vil kjøpstilbud med forbehold ikke bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud. Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet helt eller delvis skal finansieres med lånte midler. Finansiering vil rutinemessig bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra Selger eventuelt gis.

Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmateriellet, inkludert kjøpekontrakt og vedtekter. En eventuell aksept gis under den forutsetning at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen.

### Priser

Det vises til den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger kan når som helst justere prisene for usolgte boliger og p-plasser. Slik justering gir ikke kjøpere som allerede har kjøpt bolig eller

p-plass krav på avslag dersom prisene skulle justeres ned. Prislisen er ikke et bindende tilbud fra Selger.

### Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i Bustadoppføringslova og kjøpekontrakten med følgende vedlegg:

- Prospekt (inkl. leveransebeskrivelse, salgsinformasjon og utomhusplan)
- Salgstegninger
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- Utkast til vedtekter for Sameiet og Løxatorget parkeringssameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Rammetillatelser
- Målebrev/arealbekreftelse
- Grunnboksutskrift

Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til Selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

### Arealberegning

Arealene er oppgitt av arkitekt på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel.

## Servitutter og heftelser

De servituttene som i dag er tinglyst på Eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift for Eiendommen følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende Sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på Eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene mv. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, og plikter i nødvendig grad både før og etter Overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil Selger tinglyse pengeheftelser på Eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og tinglyst panterett til Sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31.

Betaling, omkostninger og oppgjør

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen og omkostninger etter følgende betalingsplan:

- 10 % av kjøpesum ved beslutning om byggestart
- Innen overtagelse, resterende del av kjøpesummen, inkludert eventuell parkeringsplass og tilvalgsum + omkostninger.

Dokumentavgift:	2,5% av tomteverdien. Se prisliste for dokumentavgift per leilighet.
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr 500
Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument:	kr 500
Startkapital for Sameiet:	kr 6 000

Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiften og omkostningene på tinglysningstidspunktet og om endringer av omkostningsbeløpene som følge politiske vedtak eller lovendringer.

### Garantistillelse

I medhold av bustadoppføringslova § 12 skal Selger overfor forbruker stille ugjenkallelig garanti for oppfyllelse av kontrakten. Denne § 12-garantien skal stilles ved bortfall av Selgers forbehold (se punkt VII) eller senest før faktisk oppstart av byggearbeidene. Selger skal også overfor forbruker stille garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47, før Selger kan disponere over delinnbetaling fra kjøper. For mer informasjon om garantistillelser, se kjøpekontrakten.



## Endringer og tilleggsarbeid

Selger utarbeider en tilvalgsbrosjyre som angir aktuelle muligheter for tilvalg, jf. også bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen.

Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/ending som kjøper forutsetter å få levert av Selger.

Påslagsprosent på endringer/tilvalg utover tilvalgsbrosjyre er 20 % fra entreprenør og 10 % fra Selger.

## Avbestilling

Ved avbestilling vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og økonomiske tap som følge av avbestillingen.

## Transport av kontrakt

Kjøper kan ikke uten Selgers skriftlige forhåndssamtykke selge/transportere kontraktposisjonen (kjøpekontrakt + ev. tilleggsavtaler) før overtagelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Ved eventuell transport av kontraktposisjon før overtagelse, påløper det transportgebyr på kr. 75.000.

## Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

## VII. SELGERS FORBEHOLD

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

## Særlige bestemmelser, øvrige forbehold og generelle forutsetninger

Selger tar forbehold om endelig organisering av Eiendommen og Sameiet. Det vil eksempelvis si:

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

Selger forbeholder seg retten til å tildele boder og eventuell parkeringsplass og ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser

Selger vil ha full disposisjonsrett til usolgte deler av Eiendommen, herunder Sameiets fellesareal dersom dette knytter seg til øvrige delområder eller byggetrinn inntil ferdigstillelse av disse delområdene/byggetrinnene og/eller parkeringsplasser mv.

Det presiseres særskilt at prospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Alle bilder og visualiseringer er kun av illustrativ karakter. Opplysninger gitt i prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen. Prospektet viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i prospektet med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal og byggets plassering på Eiendommen. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Leveransebeskrivelsen, som inngår i prospektet og som er vedlegg til kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggingselskap).

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen, herunder prospektet og prisliste.

## VIII. ØVRIG SALGSINFORMASJON

### Forsikring

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

### Meglerforetak

EiendomsMegler 1 Østlandet  
avd. Nybygg Oslo og Akershus  
Foretaksnummer: 983 350 828.  
Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo.

### Ansvarlig megler

Olav Aune, prosjektmegler  
Telefon: 416 50 271  
E-post: olav.aune@em1ostlandet.no

### Megler

Christian Fr. Foss, prosjektmegler  
Telefon: 901 73 534  
E-post: christian.foss@em1ostlandet.no

### Byggeplassbesøk

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

## Personvern

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

# Salgstegninger

Det tas forbehold om arealavvik i salgstegningene ifbm. detaljprosjektering.

## Tegnforklaring:



Vaskemaskin og tørketrommel



Kjøleskap m/fryseskap



Platetopp



Oppvaskmaskin



Plass til garderobe



Markering av overskap



Sjakt



Møblering som følger med boligen har hvit bakgrunn



Hekk/buskefelt, tilhørende sameiet

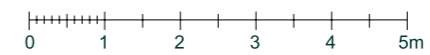
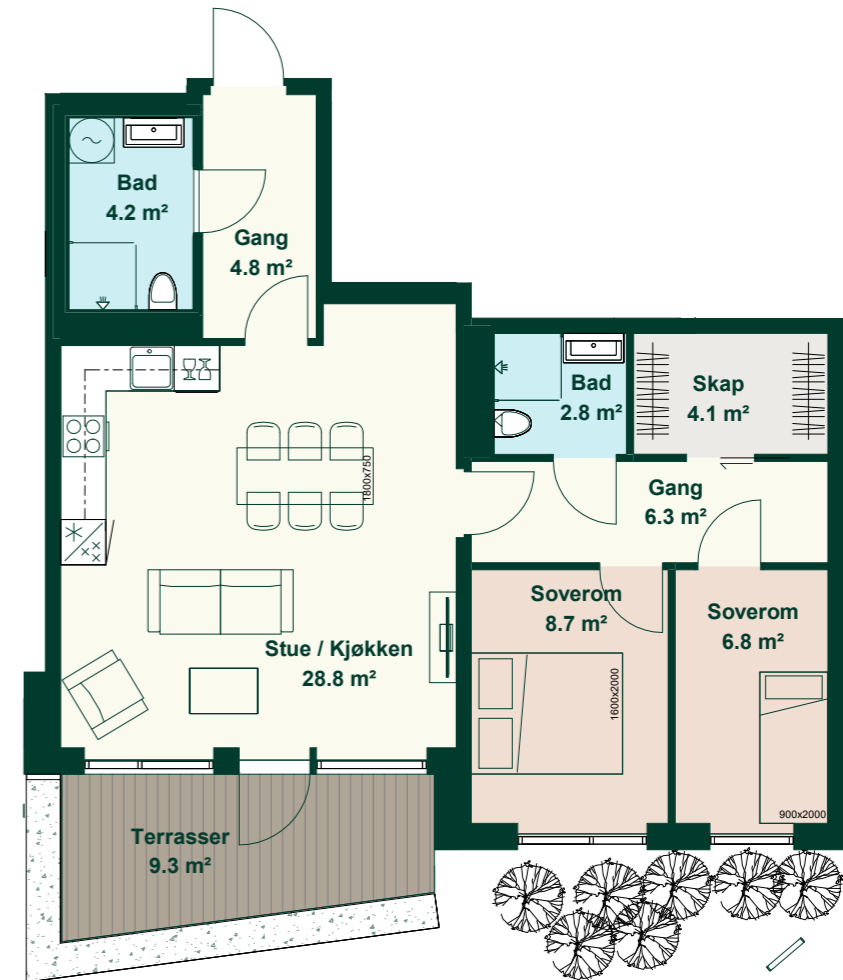
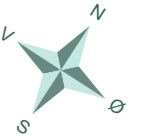
Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.



# Leilighet 103

BRA: 76,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 71,6 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 9,3 m<sup>2</sup>  
Etasje: 1  
Ant.rom: 3-roms

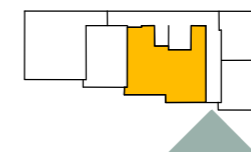
(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)



Fasade Sørøst



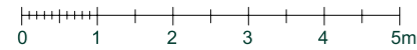
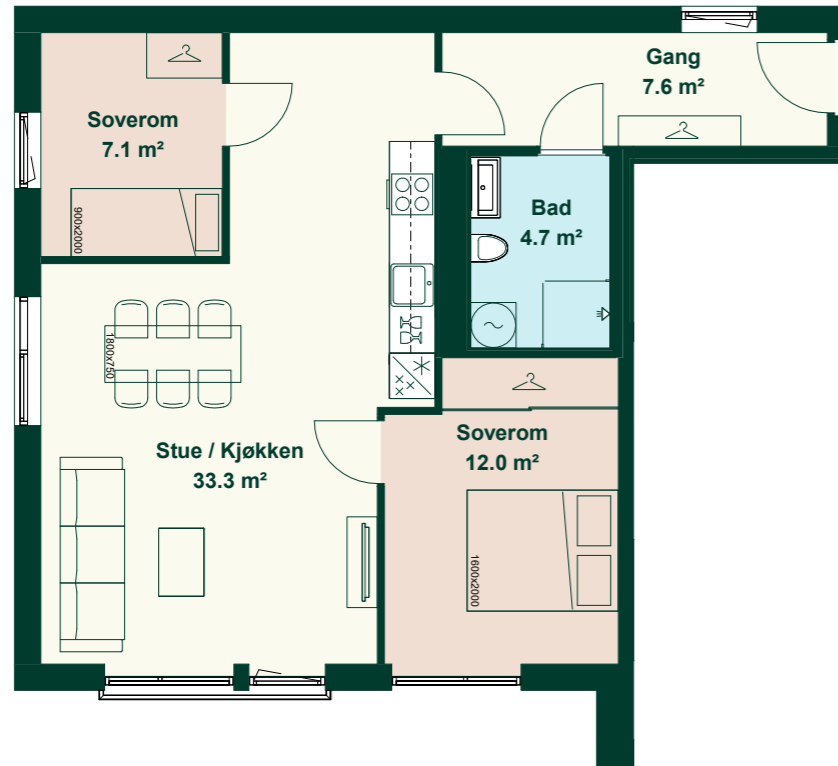
Etasjeplan



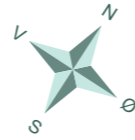
# Leilighet 205

BRA: 72,9 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 67,9 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA: -  
 Etasje: 2  
 Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)



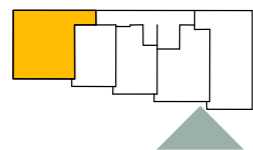
# Hus 1



Fasade Sørøst



Etasjeplan

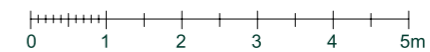
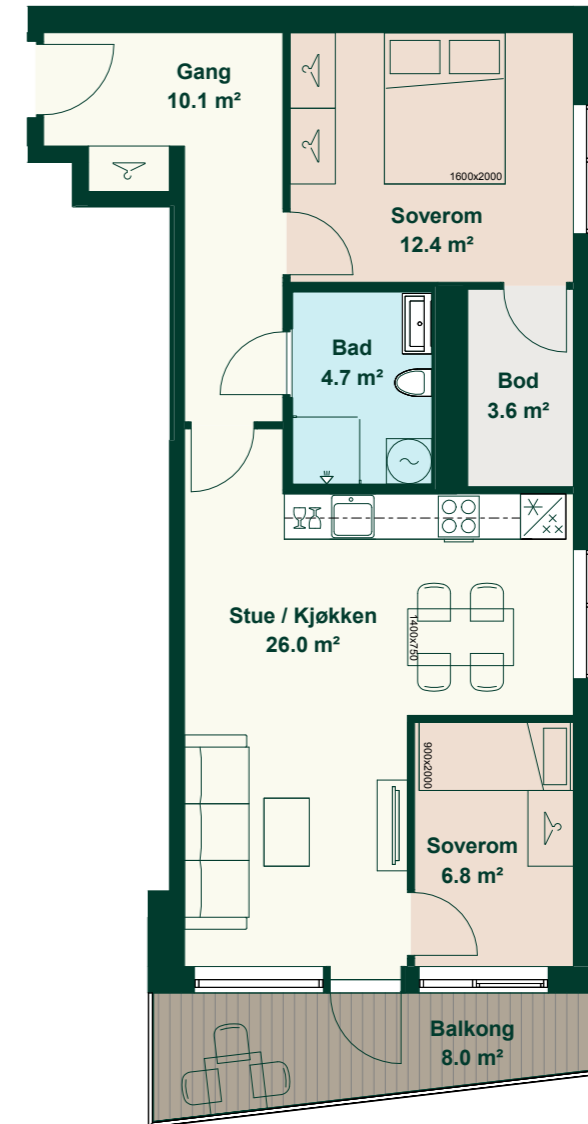


# Leilighet 201/ 301

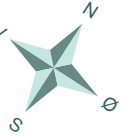
BRA: 72,0 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 67,0 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA: 8,0 m<sup>2</sup>  
 Etasje: hhv. 2 og 3  
 Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

Leilighet 201 leveres med fransk balkong istedenfor balkong (balkong utgår).



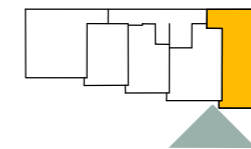
# Hus 1



Fasade Sørøst



Etasjeplan

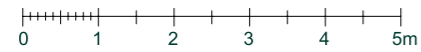
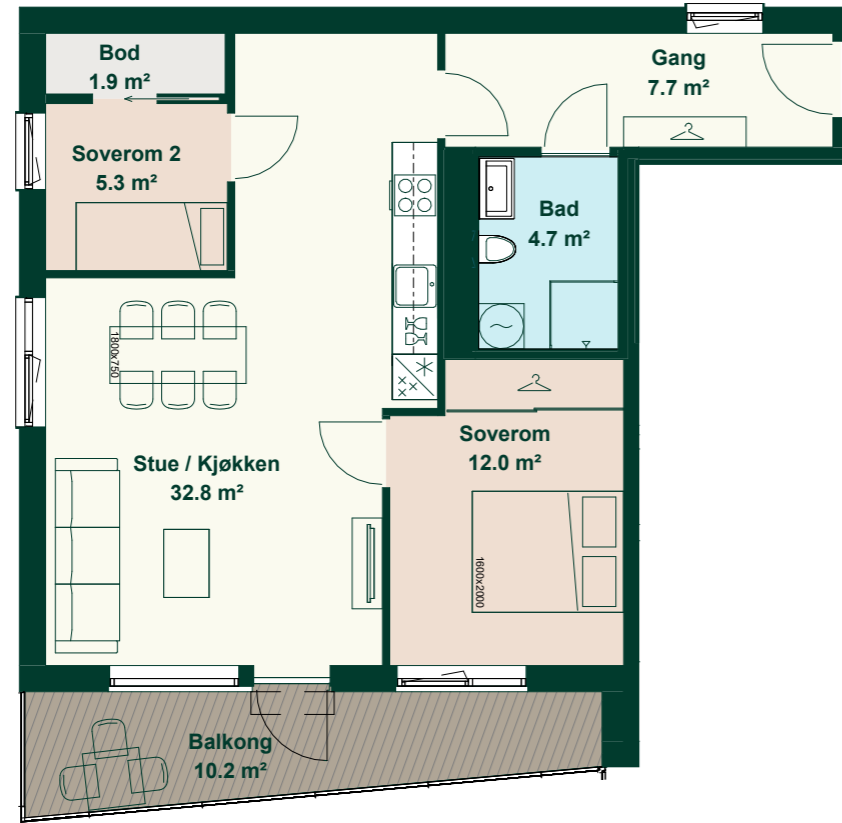
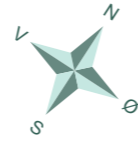


# Leilighet 405

BRA: 73,1 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 68,1 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 10,2 m<sup>2</sup>  
Etasje: 4  
Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

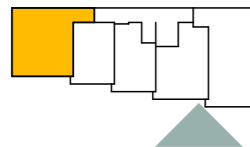
# Hus 1



Fasade Sørøst



Etasjeplan

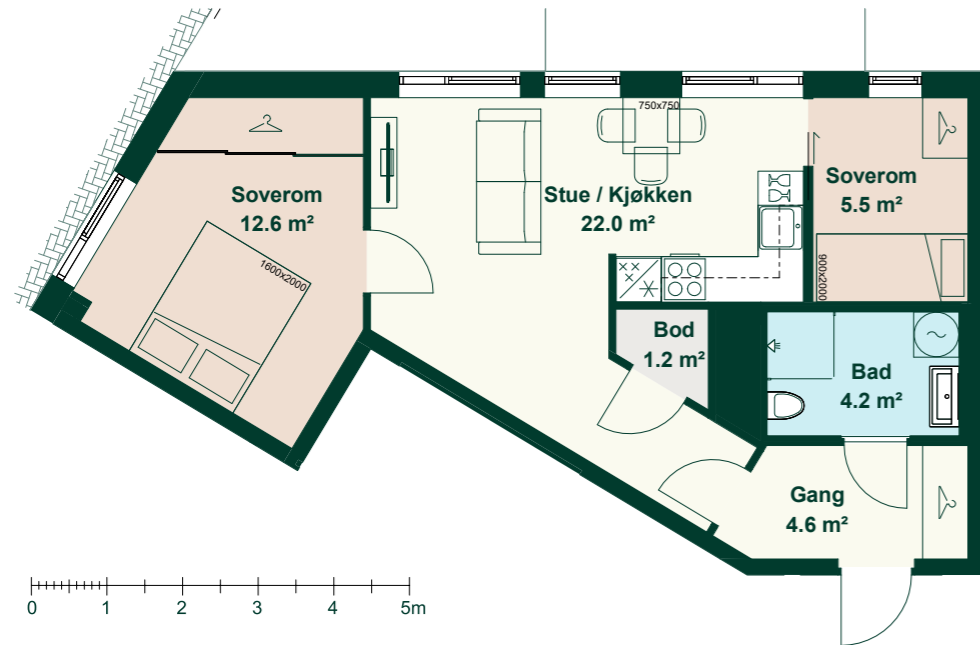
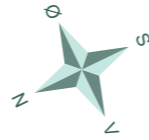


# Leilighet 102

BRA: 58,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 53,6 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: -  
Etasje: 1  
Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

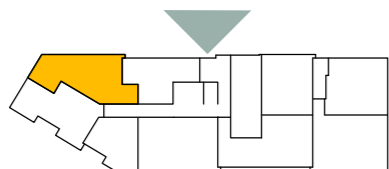
# Hus 2



Fasade Sørøst



Etasjeplan

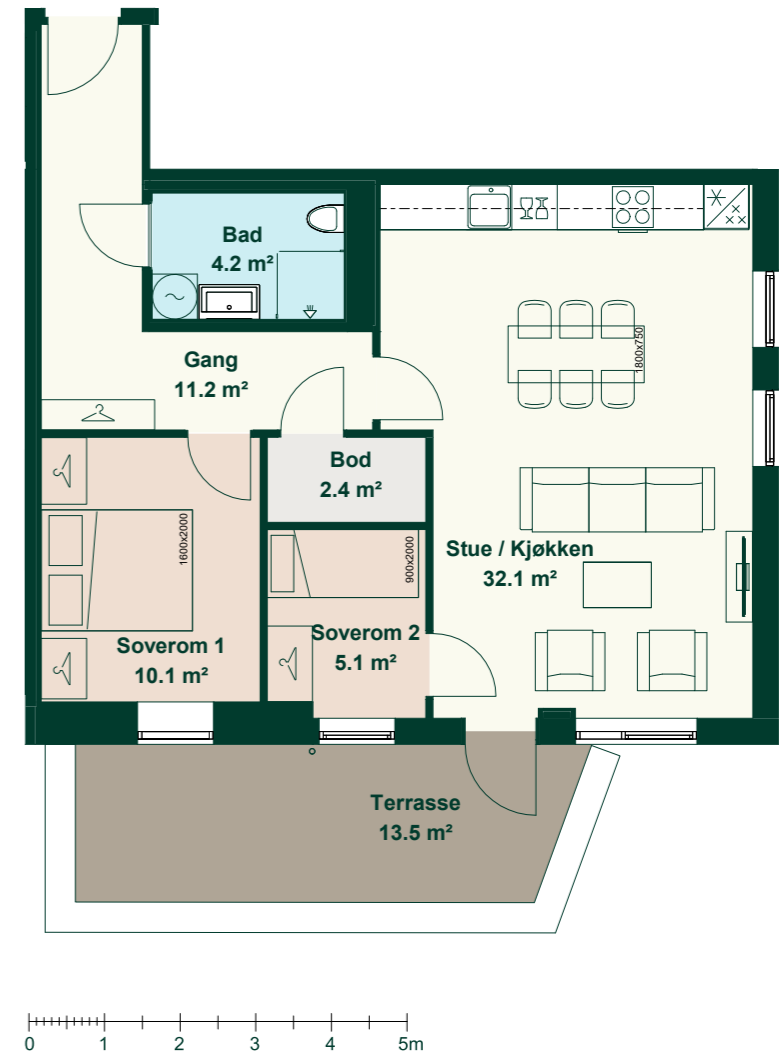
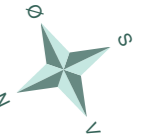


# Leilighet 109

BRA: 73,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 68,6 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 13,5 m<sup>2</sup>  
Etasje: 1  
Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

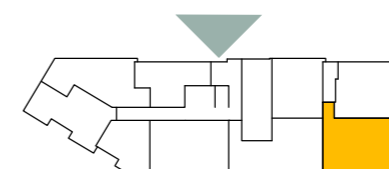
# Hus 2



Fasade Nordvest



Etasjeplan

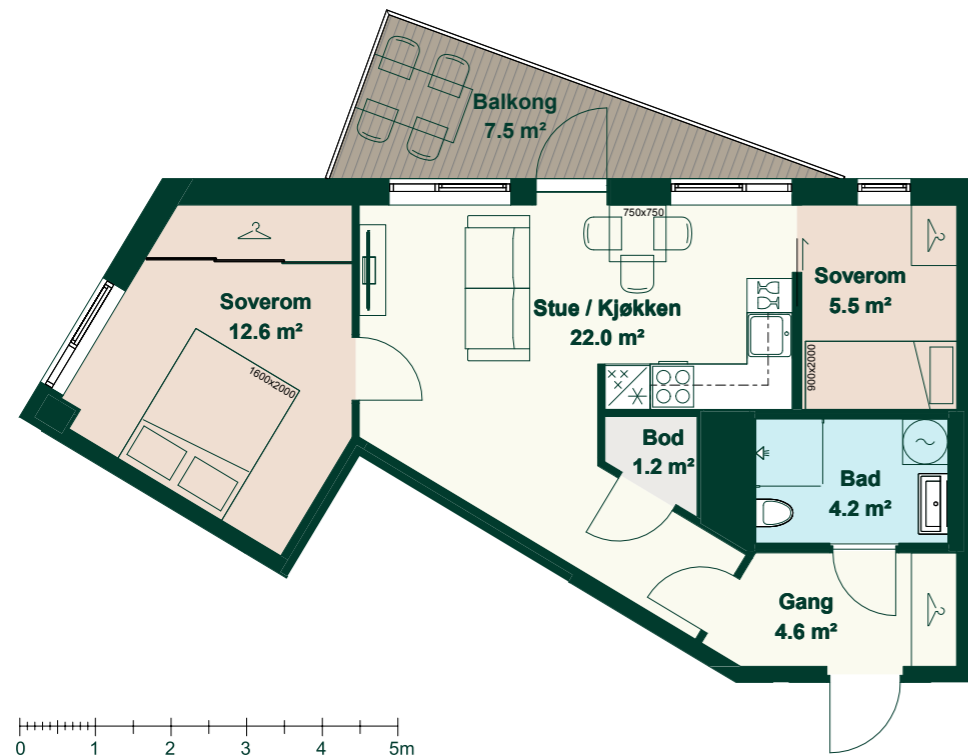
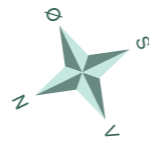


# Leilighet 602

BRA: 58,8 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 53,8 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 7,5 m<sup>2</sup>  
Etasje: 6  
Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

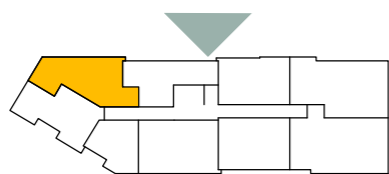
# Hus 2



Fasade Sørøst



Etasjeplan

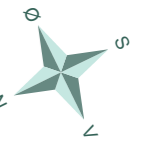


# Leilighet 702

BRA: 58,8 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 53,8 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 6,1 m<sup>2</sup>  
Etasje: 7  
Ant.rom: 3-roms

(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

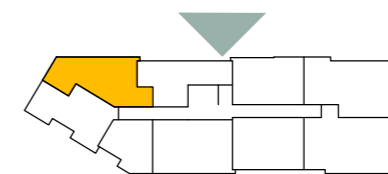
# Hus 2



Fasade Sørøst



Etasjeplan

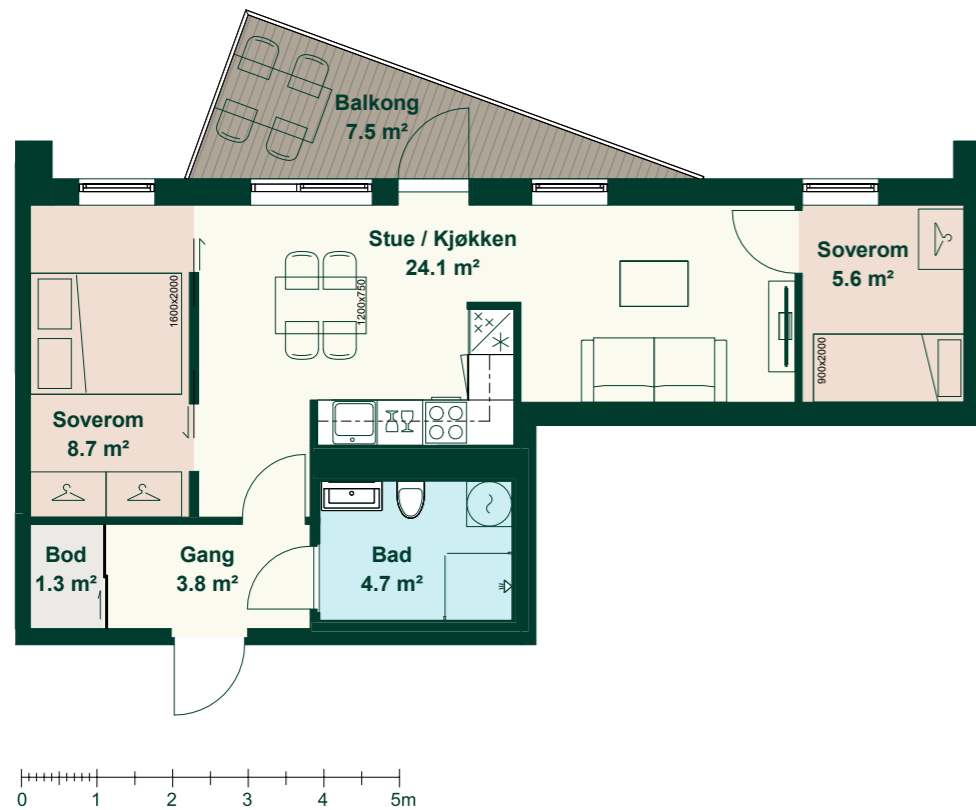
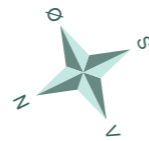


# Leilighet 704

# Hus 2

BRA: 56,8 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 51,8 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 7,5 m<sup>2</sup>  
Etasje: 7  
Ant.rom: 3-roms

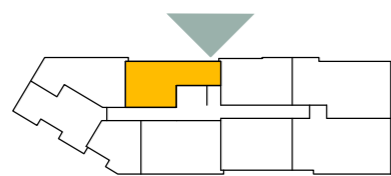
(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)



Fasade Sørøst



Etasjeplan



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.

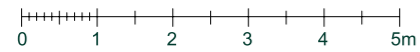
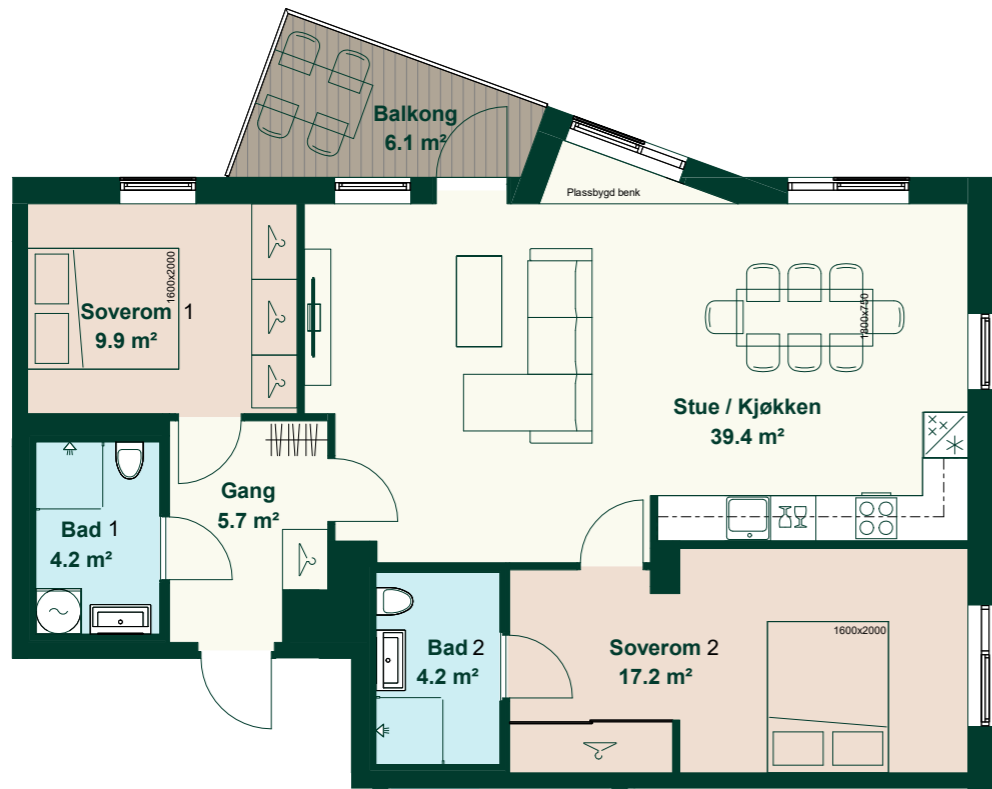
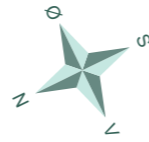


# Leilighet 706

# Hus 2

BRA: 91,0 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 86,0 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA: 6,1 m<sup>2</sup>  
Etasje: 7  
Ant.rom: 3-roms

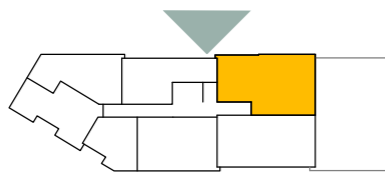
(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)



Fasade Sørøst



Etasjeplan



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat vil avvike når detaljprosjektering er gjennomført.

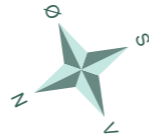


# Leilighet 802

BRA: 112,3 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 107,3 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA: 38,2 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 8  
 Ant.rom: 3-roms

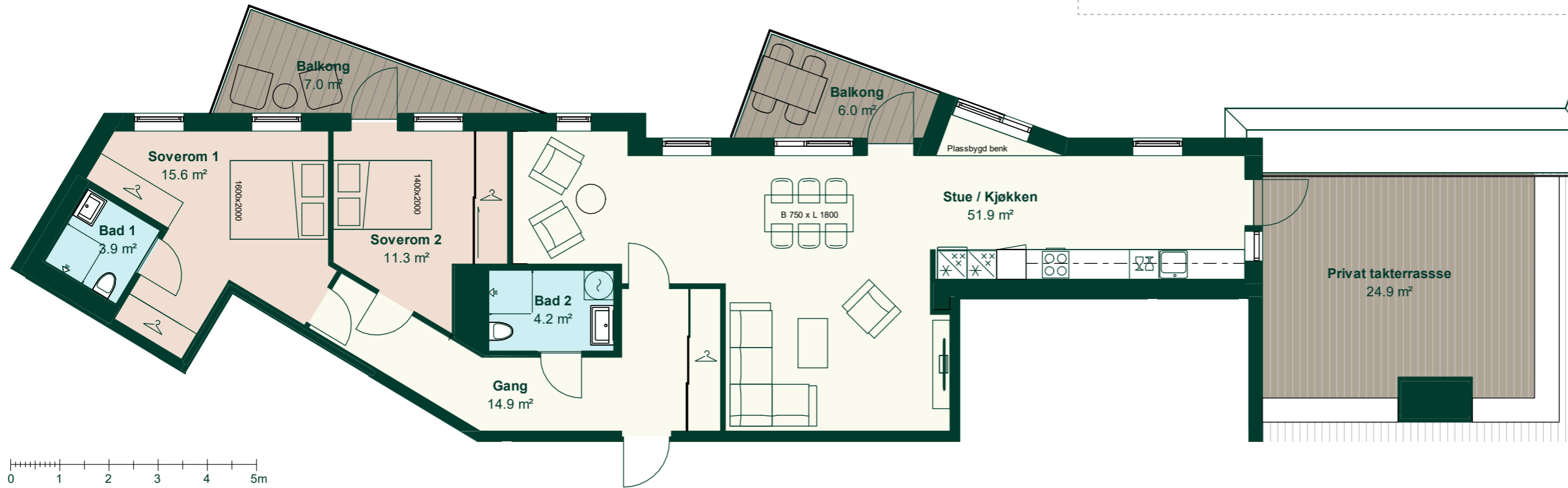
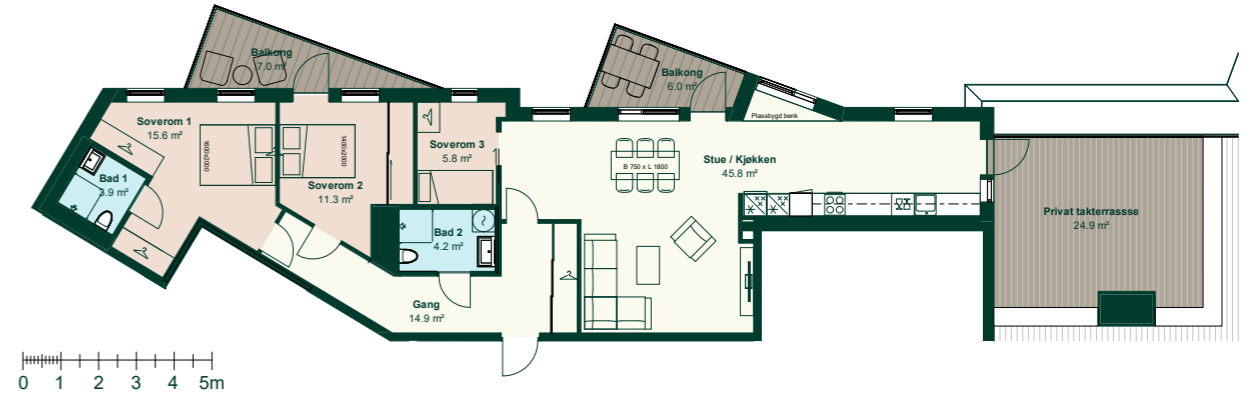
(Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)

# Hus 2



# Leilighet 802 – alternativ plan 4-roms

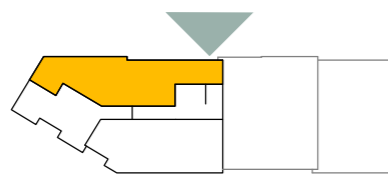
BRA: 112,3 m<sup>2</sup> (Forbehold om arealavvik ifbm. detaljprosjektering.)  
 BRA-i: 107,3 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA: 38,2 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 8  
 Ant.rom: 4-roms



Fasade Sørøst



Etasjeplan



EiendomsMegler 1 Østlandet  
avd. Nybygg Oslo og Akershus  
Youngstorget 5  
0181 OSLO  
nybyggoa@em1ostlandet.no



**Olav Aune**  
prosjektmeidler  
olav.aune@em1ostlandet.no  
+47 41 65 02 70

**Christian Fr. Foss**  
prosjektmeidler  
christian.foss@em1ostlandet.no  
+47 90 17 35 34

**Løxatorget AS**  
Harbitzalléen 5, 5. etg  
0275 Oslo, Norge  
loxatorget.no  
info@naabo.no

#### **Forbehold**

Alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer som måtte bli funnet hensiktsmessig eller nødvendig i forbindelse med detaljprosjektering/bygging, uten å forringe den generelle standard. Selger tar videre forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomførelse.

Visualiseringer og tegninger i prospektet samt modell i visningslokalet, er av illustrativ karakter og det tas forbehold om bygningsmessige detaljer og annen innredning. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment

til å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Foreslått plassering av møbler på plantegninger vil ikke nødvendigvis tilfredsstillere reglene for universell utforming.

Kvadratmetre oppgitt i prospektet er med avrundede arealer. Samlet boligstørrelse er oppgitt i BRA med mindre annet er angitt. Løxatorget AS tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste, samt endringer i leveransebeskrivelsen.

# LØXATORGET

## SANDVIKA



**Olav Aune**  
prosjektmeidler  
olav.aune@em1ostlandet.no  
+47 41 65 02 70



**Christian Fr. Foss**  
prosjektmeidler  
christian.foss@em1ostlandet.no  
+47 90 17 35 34



**[løxatorget.no](https://løxatorget.no)**

### Hjemlige fakta om Løxatorget

**Antall hjem:** 80 selveierleiligheter  
**Antall rom:** 1-4  
**Størrelse:** 33-107 m<sup>2</sup>

Opplag oppdatert  
14.11.2025