



## Løxatorget i Bærum

ATTRAKTIVE NYE LOKALER SENTRALT I SANDVIKA  
EGNET LOKASJON FOR DAGLIGVAREHANDEL PÅ GATEPLAN MED GOD EKSPONERING



Illustrasjonsbilde: Endelig resultat kan avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

# Løxatorget i Bærum

Løxatorget har en sentral beliggenhet rett nord for Sandvika sentrum i Bærum kommune. Det nye nabolaget vil bestå av 80 leiligheter i tillegg til næringslokaler. Prosjektet etableres i et frodig område nær elven, samtidig som det ligger 600 m unna Sandvika Stasjon. Næringslokalene vender ut mot Fylkesvei 164, som gir god synlighet og en enkel adkomst for kunder og besøkte.



Oslofjorden

Sandvika Stasjon

Sandvika Storsenter

Næringsbygget har god tilgjengelighet med vinduer ut mot Leif Larsens vei og Løkkeåstunnellen.

Kun 15 min med bil fra Oslo til Løxatorget næringsbygg



Skytterdalen

Løxatorget næringsbygg

Folkets hus

Løxatorget Hus 2

Norges realfagsgymnas ungdomsskole

Løxatorget Hus 1

## Nabolaget på Løxatorget



Illustrasjonsbilde. Endelig resultat kan avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.

SENTRUMSNÆRT OG SOSIALT

## Topp moderne lokaler i nytt bygg

Det historiske bygget Sandvika Folkets Hus fra 1915 er en integrert del av det nye boligkvartalet. Slik som Folkets Hus i lang tid har samlet mennesker, blir Løxatorget et sted der mennesker kan møtes.

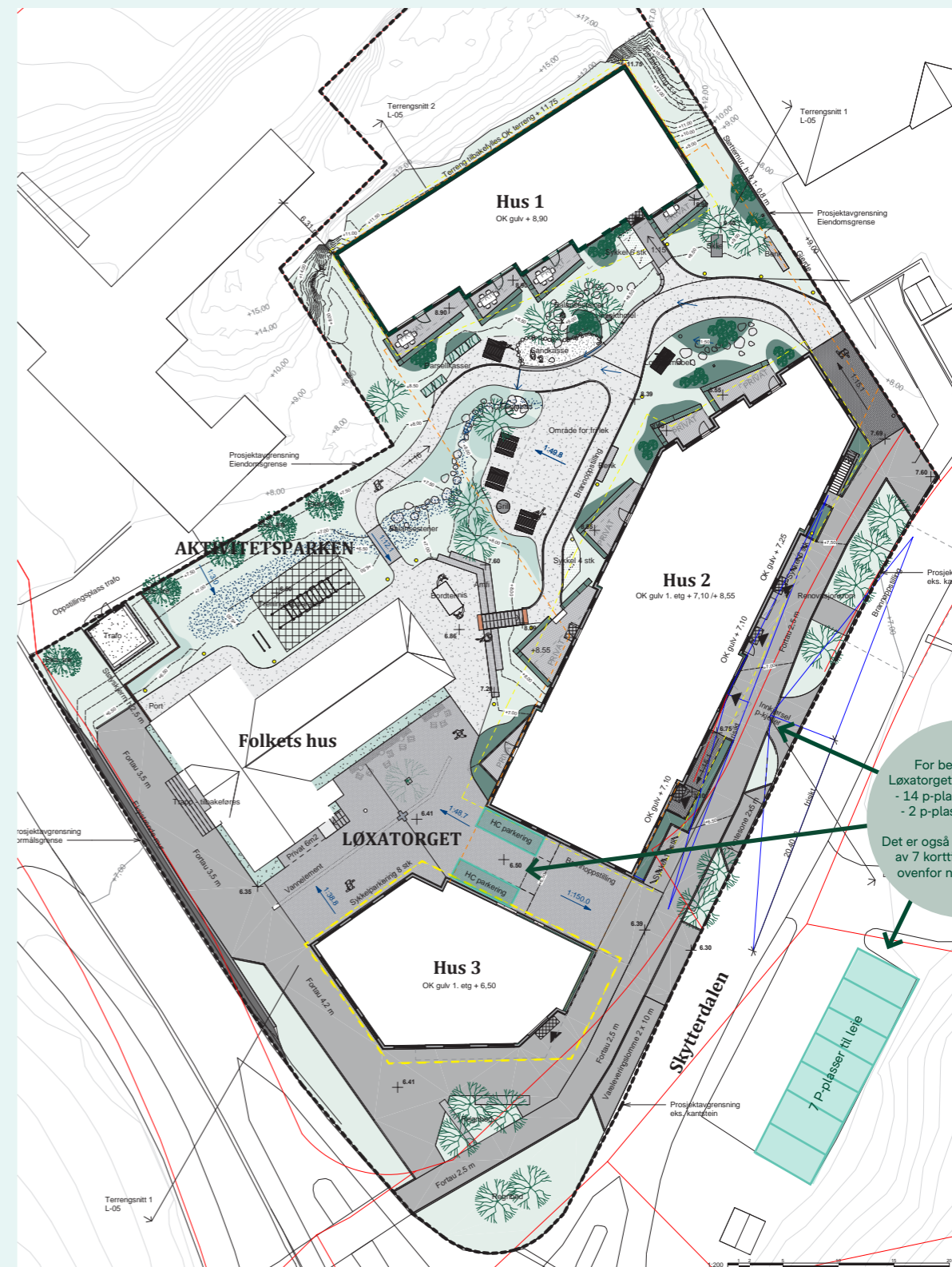
Det vil bli etablert attraktive utearealer i rommet mellom husene med sosiale fellesområder, tuftepark og et torg. Torget skal opparbeides som en trivelig lokal møteplass, her kan du treffe gode naboer og nye venner.

Det er mange tilbud i Sandvika, både kulturelle, sportslige og innkjøpsmessige. Sandvika Storsenter er et populært kjøpesenter der du finner alt du måtte trenge i hverdagen. På ODEON kan du få mange gode filmopplevelser, og Henie Onstad kunstsenter byr på flotte utstillinger.

Fra Løxatorget har du også gangavstand til både Kjørboiparken og Kadettangen, og videre ut til Kalvøya.

Sandvikas sjønære beliggenhet gir mulighet for å teste skøytene på vinteren og nyte det idylliske strandlivet om sommeren.

Det er god tilknytning til Sandvika stasjon og sentrum via gang- og sykkelsti, man bruker under 10 minutter til fots fra Løxatorget. Fra stasjonen har du hyppige avganger inn til Oslo, og turen tar under et kvarter.



For besøkende til Løxatorget er det etablert:  
- 14 p-plasser i garasjen  
- 2 p-plasser på torget

Det er også mulighet for leie av 7 korttidsparkeringer ovenfor næringsbygget

Midlertidig utomhusplan. Endringer vil kunne forekomme

- Hekk/trær/beplantning
- Asfalt
- Belegningsten/grus
- Gress
- Festetomt

## Lyse lokaler med store vindusflater og god eksponering mot gaten



### NØKKELINFORMASJON

Nå selges næringslokalene i første og andre etasjen i hus 3, samt en seksjon med 14 p-plasser i kjeller og 2 HC-plasser på torg. Næringsbygget er markert som Hus 3 i tegningene. Næringslokalene vil være passende som daglivarebutikk i første etasje og som co-working/kontorer i andre etasje. Lokalene har god synlighet fra gaten.

Næringslokale	Eier	Byggteknikk
Salg/utleie	Løxatorget AS	Bygget etter TEK 17
Byggestart	Ferdigstillelse	Arealformål
Estimert til Q2 2023	Estimert til Q3 2025	Forretning/kontor/tjenesteyting
Adresse	Knr-Gnr/Bnr	Kontakt
Skytterdalen 2A, 2B og 2C, 1337 Sandvika	BÆRUM 3024-83/45	Stig Tuft, +47 473 07 359

## Parkeringsplasser i kjellerplan

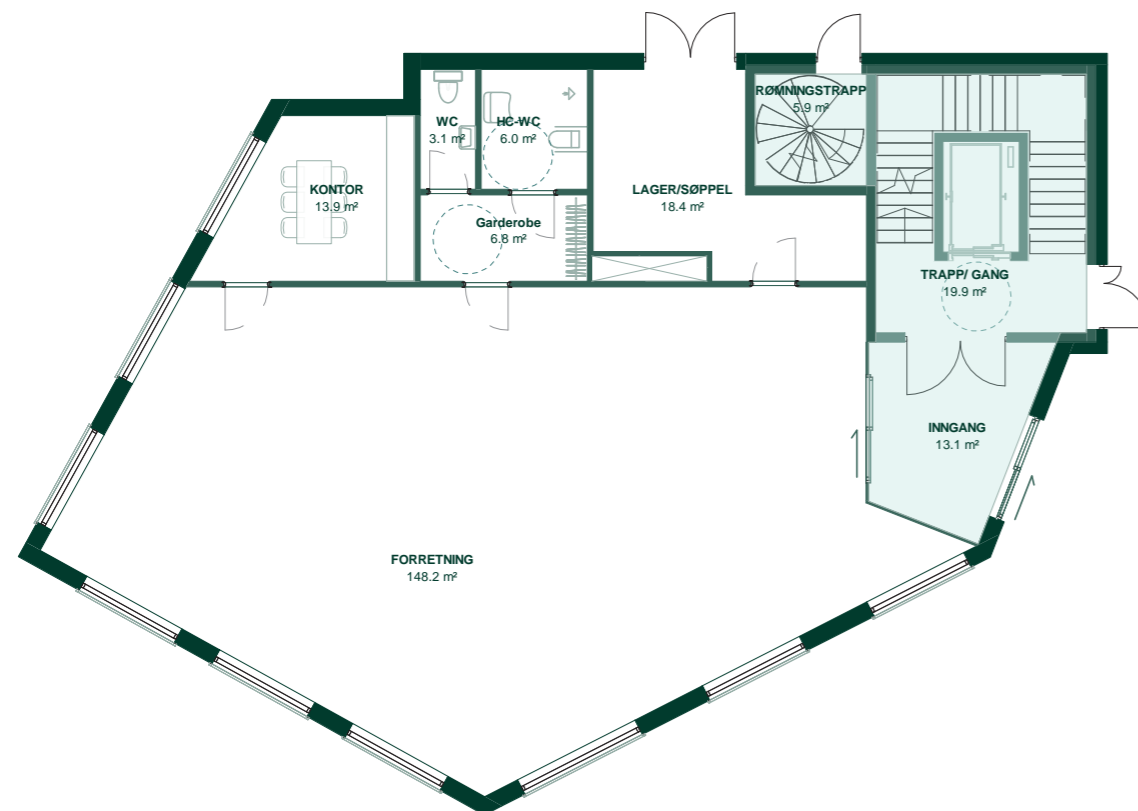


## Næringslokaler ledig i nytt, moderne bygg

Hus 3 plan 1, BTA 273,7 m<sup>2</sup>

Plantegningen er et forslag og kan endres.

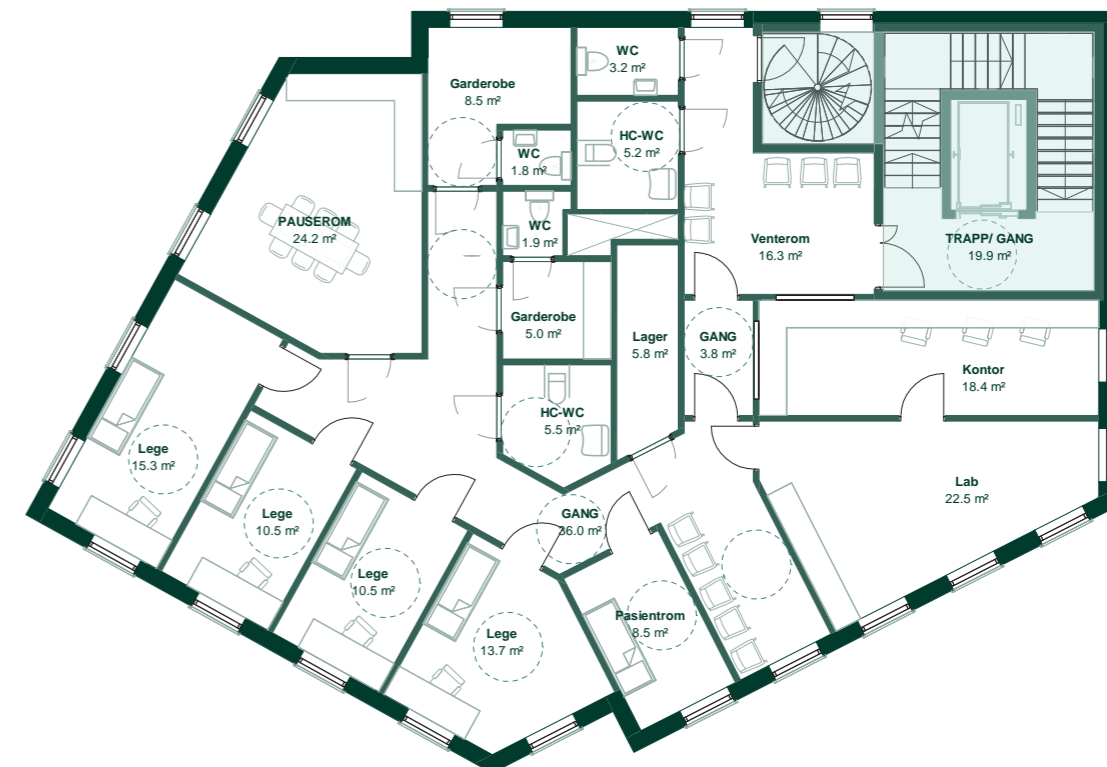
Fellesareal



Hus 3 plan 2, BTA , 291,3 m<sup>2</sup>

Plantegningen er et forslag og kan endres.

Fellesareal



Seksjonen vil overdras til Folkets hus.  
Fellesarealet vil være en del av Næringsssameiet.

Fellesareal



# Næringsbygg grunnleveranse

## SALGSOBJEKTET

Løxatorget AS
Org.nr. 926 311 557

### SALGSOBJEKT

Transaksjonen vil bli gjennomført ved salg av 100% av aksjene i Løxatorget AS, org.nr. 926 311 557, som ved overtagelse er eier til:

- Eksklusiv del av 1. etasje i en eller flere seksjoner
- Eksklusiv del av 2. etasje i en eller flere seksjoner
- Ideell andel av fellesarealer
- 16 parkeringsplasser
- 14 innenfor det røde område i kjelleretasjen som en seksjon, se vedlagt skisse over kjelleretasjen
- 2 på torg, se vedlagt utomhusplan
- Skytterdalen 2 vil ha en ikke eksklusiv tinglyst rettighet å bruke parkeringsplassene, se Øvrig informasjon under og vedlegg

#### AREALER

Næringsbygg	BTA	BRA	BRA felles	BRA eksklusiv
Plan 1	273,7	249,5	45,8	201,8
Plan 2	291,3	266,6	32,0	232,1
Total	565,0	516,1	77,8	433,9

Parkering	BTA
Seksjon 2 med tilleggsdel TB2 i kjeller	180,1
2 HC-parkering på torg	Ca 25

#### LEIEAVTALE PARKERINGSPLASSER PÅ SKYTTERDALEN 3

Det jobbes for at det i salgsobjektet skal inngå en leieavtale av areal for ca 7 parkeringsplasser på Skytterdalen 3, se areal i vedlagt utkast til leieavtale. Arealet vil brukes til plassering av visningssenter under byggeperioden og inneholde en opsjon på forlengelse av leieforholdet i 5 år fra midlertidig brukstillatelse. Leieavtalen er skrevet med Skytterdalen 5 som har bruksrett til arealet og Skytterdalen 3 eies i dag av Bærum kommune. Utkast på avtalen er vedlagt i vedlegg 2.

#### SAMEIET

Salgsobjektet er en del av «Løxatorget Næringssameie», se vedlegg 3. Utkast på vedtekter og budsjett til sameiet er vedlagt i vedlegg 4 og 5. Sameiet vil bli etablert med et festeforhold til Skytterdalen 2, se vedlegg 6.

#### EIERKOSTNADER

Salgsobjektet er nytt. Potensielle kjøpere oppfordres til å gjøre selvstendige vurderinger av eierkostnader.

#### TEKNISK BESKRIVELSE - OPPSUMMERING

Næringsbygget leveres som rålokale med følgende grunnleveranse:

- Ventilasjon til- og fraluft fram til lokalene. Nødvendig kjøling til eventuell dagligvare i 1. etg.

- Varmt og kaldt vann fram til lokalene
- Ferdige oppstikk til avløp. Antall og type iht. plantegninger for bygget. Endelig plassering avklares med byggherren.
- Grunnsprinkling
- Oppvarming med vannbåren varme i form av radiatorer ved vindusfasadene
- Strøm fram til tomt skap i lokalene
- Datakabel fram til lokalene
- Brann og nødlys tilpasset leietakers innredning.
- Ferdige støvbundet eller sparklet overflater
- Gulv ferdig avrettet og klargjort for fliser eller belegg etter leietakers anvisning.
- Komplett fibernettverk utført i stjernestruktur fra hovedfordeler og frem til etasjefordelere.
- Komplett wifi-nett (PoE)
- Elektronisk adgangskontrollanlegg og innbruddsalarmanlegg i henhold til FGs regelverk
- Det etableres et separat låssystem med sikte på at nøkkel/nøkkelkort skal passe for tilkomst til hoveddør og leietagers respektive fellesareal/ kontorer.
- Det leveres porttelefon med kamera, skjerm og låsåpner for hvert lokale. Ringetablå skal innlemmes i fasaden.
- Det leveres heis som stopper i alle byggets etasjer.
- Fasader og tak iht rammetegninger
- Innvendig bæresystem – øvrige innervegger beskriver foreslått plantegning
- Dører
- Det leveres inngangsdør i glass med automatikk inkl. kortlesere i fasaden i smalprofil metallramme, omramming tak og en side i stål, lakkert samme farge som dør som beskrevet i ramme-søknaden
- Dører til trapperom som glassdører, farge henhold til beskrivelse/fargekode fra arkitekt i detaljprosjektet.
- Dørbeslag og hengsler i børstet rustfritt stål. Bøylehåndtak for skråmontering, i børstet rustfritt stål.

En mer utførlig teknisk beskrivelse er vedlagt i vedlegg 7.

#### SELGER

Bonava Norge AS, org.nr. 980 390 020 («Selger»)

#### ØVRIG INFORMASJON

- 3. etasje i næringsbygget vil overdras til Folkets hus som egen seksjon
- Løxatorget AS inkluderer nå hele prosjektet, boligene vil lisjoneres opp til Bonava Norge AS for overdragelse av Løxatorget AS til næringsaktør.
- Det ønskes at det i et eventuelt bud fremkommer en tydelig spesifikasjon av tillegg og fradrag for beregning av kjøpesummen for aksjene. Tillegg for mva fradrag kan baseres på en total estimert prosjektkostnad på 30 MNOK (eks mva), og vil reguleres når endelig prosjektkost er kjent.
- Til grunn for prosjektet ligger en samarbeidsavtale mellom Selger og Folkets hus, eier av Skytterdalen 4. Deler av avtalen er presentert under, og vil i sin helhet bli presentert i en DD-prosess.

#### AVTALE MELLOM URBANIUM AS Org. nr. 946 810 207 OG SANDVIKA FOLKETS HUS BA Org nr 981 371 097

Sentrale avtalepunkter er gjengitt nedenfor.

1. BAKGRUNN
Urbanium AS (“**Urbanium**”) har ervervet selskapet Skytterdalen 4 AS org nr 912 180 077 (“**Selskapet**”) som er eier av eiendommen Skytterdalen 4 gnr 83 bnr 188 i Bærum kommune (“**Skytterdalen 4**”), med den hensikt å utvikle og bebygge eiendommen. Selskapet

vil i 2017 bli fusjonert med Urbanium. Sandvika Folkets Hus BA (“**Folkets Hus**”) eier eiendommen Skytterdalen 2, gnr 83 bnr 45, i Bærum kommune (“**Skytterdalen 2**”) som er naboeiendommen til Skytterdalen 4. Partene er enige om å igangsette en felles regulering av de to eiendommene. Urbanium vil besørge innsendelse av felles detaljreguleringsforslag.

Folkets Hus vil i denne sammenheng avgi areal slik at det etableres en mer hensiktsmessig tomtegrense for planlagt utbygging, se punkt 5.2.

Urbanium skal utvikle leiligheter og næringslokaler, samt garasjeanlegg. Ved utbyggingen vil det bli etablert to eierseksjonssameier som vil forvalte og drifte den oppførte eiendomsmassen. Det ene eierseksjonssameiet skal ha beliggenhet på Skytterdalen 4 og vil være et kombinert nærings- og boligsameie (“Boligsameiet”). Det andre eierseksjonssameiet skal ha beliggenhet på en festetomt som utskilles fra Skytterdalen 2 og vil være et rent næringsssameie (“Næringsssameiet”).

Som eier av Skytterdalen 4, skal Boligsameiet ha rett og plikt til å leie uteoppholdsareal av Folkets Hus, samt bruksrett til felles torg, se punkt 6. Næringsssameiet skal feste deler av Skytterdalen 2 samt ha bruksrett til felles torg.

Til erstatning for dagens parkering, skal Urbanium etablere minimum 20 parkerings-plasser med betalingsparkering som benyttes i sambruk mellom Folkets Hus og næringsleietakerne i de to eierseksjonssameiene, se punkt 9.

**5.2 Avgivelse av tomteareal og opprettelse av anleggseiendom**
Når Stadfestet regulering foreligger, endelig oppnådd rammetilatelelse for oppføring av den regulerte bebyggelse og eventuelle rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene for ferdigstilelse eller ibrukstakelse av den regulerte bebyggelse er innfridd eller frafalt, skal Folkets Hus avgi tomteareal i samsvar med skisse vedlagt som **Vedlegg 3**. Videre skal Folkets Hus til samme tidspunkt avgi anleggseiendom til etablering av underjordisk garasjeanlegg og boder i samsvar med prinsipper i Mulighetsstudien, dog slik at anleggseiendommens utstrekning under gnr 83 bnr 45 kan være større enn det som i dag fremgår av mulighetsstudiet. For det tilfelle at faktisk byggestart for oppføring av ny bebyggelse skjer tidligere, skal arealavgivelse skje på dette tidligere tidspunkt, jf punkt 10.

Urbanium skal besørge og bekoste gjennomføring av foranstående grensejustering og arealoverføring og/eller fradeling av tomteareal og anleggseiendom. Folkets Hus forplikter seg til å medvirke i nødvendig utstrekning, herunder om nødvendig utstede en fullmakt til Urbanium for gjennomføring av foranstående angitte grensejustering og arealoverføring.

#### 6. TINGLYSNING AV ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT, PARKE RING, BYGGING NÆR GRENSE, OPPARBEIDELSE/ VEDLIKEHOLD AV TORG OG LEIE AV UTEOPPHOLDSAREAL

**6.1 Gjennomføring**
Samtidig med at det skal finne sted og tinglyses avgivelse av tomteareal som nevnt i punkt 5.2, skal det;

- tinglyses en evigvarende erklæring om adkomstrett og bruksrett til felles torg i samsvar med **Vedlegg 4**.
- tinglyses evigvarende grunnleieavtale med Boligsameiet som leietaker og Folket Hus som utleier (“**Grunnleieavtalen**”), se **Vedlegg 5**.
- tinglyses festeavtale i samsvar med punkt 7.
- tinglyses erklæring som sikrer parkeringsrettigheter for Folkets Hus/Skytterdalen 2 i samsvar med punkt 9.

v. tinglyse pantedokument som sikkerhet for overlevering av Kontorseksjon, jf punkt 11.
vi. skje oppgjør av lån i henhold til punkt 10
Gjennomføringen av det som er beskrevet i i) til vi) ovenfor skal gjennomføres uavhengig av om Urbanium benytter de avgitte arealer for oppføring av bebyggelse.

#### 6.2 Felles torg

Arealet mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal opparbeides av Urbanium til et felles torg, og Boligsameiet og Næringsssameiet skal ha ansvar for å dekke kostnadene til drift og vedlikehold av dette torget. Det skal etableres flaggstang på torget som skal disponeres av Folkets Hus. Det skal i tillegg etableres en eksklusiv uteplass for Folkets Hus sin boligleietaker på ca 6 kvm. Det felles torg er forutsatt å ha beliggenhet som angitt på skisse i Vedlegg 4.

#### 6.3 Bygging i eller nær grense

Folkets Hus aksepterer at bebyggelse på Skytterdalen 4 oppføres nærmere grense enn de avstander som følger av hovedregelen i plan- og bygningsloven eller i grensen til Skytterdalen 2, slik eiendommen vil være etter foretatt avgivelse av tomteareal. Folkets Hus skal om nødvendig avgi erklæring om dette som kan tinglyses.

#### 7. ETABLERING AV FESTEFORHOLD

#### 7.1 Festekontrakt

Når Stadfestet regulering foreligger, skal det etableres en festekontrakt hvorved Urbanium eller Næringsssameiet eller annet selskap utpekt av Urbanium får rett til å oppføre næringsbebyggelse på Folkets Hus’ eiendom i samsvar med reguleringsplan. Utkast til festekontrakt med kartskisse som viser festetomten følger som Vedlegg 6.

#### 7.2 Festeavgift

Festeavgiften skal være på kr 50.000 som indeksreguleres automatisk årlig etter konsumprisindeksen eller annen tilsvarende indeks dersom konsumprisindeksen skulle opphøre å eksistere. Indeksen for mai 2017 er basisindeks.

#### 7.3 Starttidspunkt for festeavgift

Festeavgift skal betales uten påkrav den 1. hvert kvartal, fra første månedsskifte etter at første midlertidig brukstillatelse for den nyoppførte bebyggelse foreligger.

#### 7.4 Forkjøpsrett

I festekontrakten vil det bli utformet en forkjøpsrett for Urbanium, eller den Urbanium utpeker, til å erverve festetomten for det tilfelle at Folkets Hus ønsker å selge den.

#### 9. ETABLERING AV PARKERING

Folkets Hus har i dag ca. 25 parkeringsplasser på området på egen eiendom, Skytterdalen 2, hvor det planlegges oppført ny bebyggelse. Urbanium skal erstatte disse parkeringsplassene med annen parkeringsløsning.

Urbanium skal følgelig etablere minimum 20 parkeringsplasser med betalingsparkering hvor det vil foreligge sambruk mellom Folkets Hus og deres leietakere og næringsleietakerne til ny bebyggelse. Disse plasser vil bli søkt etablert som en kombinasjon av parkering på grunn i tilknytning til torget/næringsarealene og i garasjeanlegg, eller kun i garasjeanlegg. Sambruk av parkeringsplassene sikres ved tinglyst erklæring som tinglyses ved brukstillatelse, jf Vedlegg 8.

I byggeperioden vil Folkes Hus ikke ha tilgang til parkering.

- Punkt 9 inkl. vedlegg 8 av samarbeidsavtalen gjeldende etablering av besøksparkering har blitt omforhandlet, se vedlegg 1 og 8.

## Arkitektenes visjon



STUDIO GORILLA, FRA VENSTRE: BIBBI IRMINER 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 fellesskap 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,

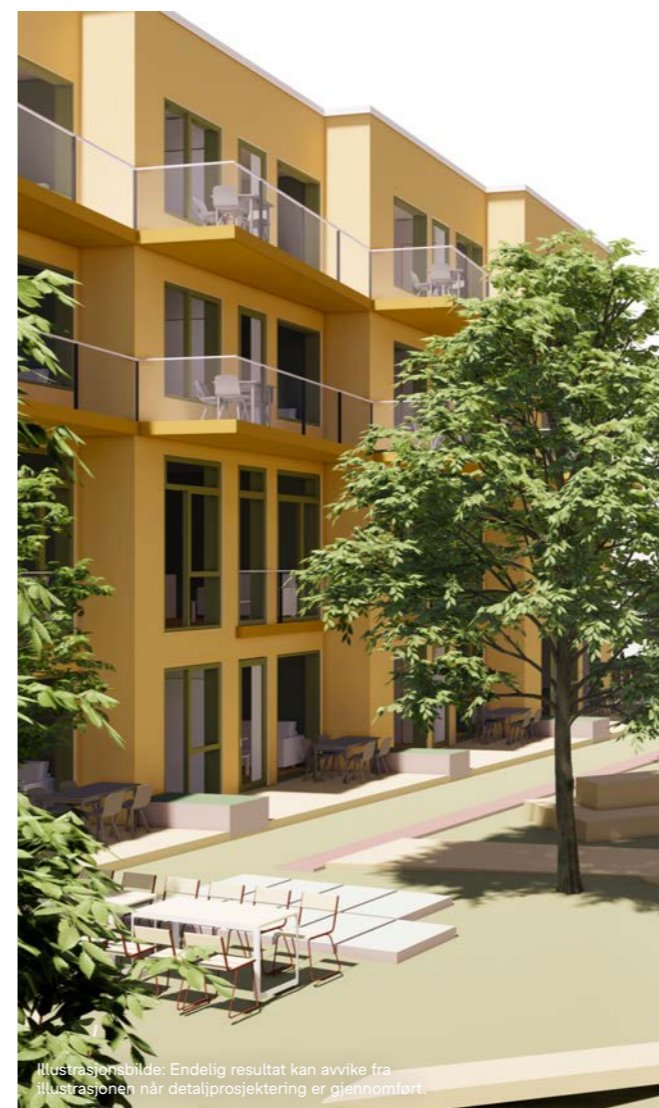
og snakker med den omkringliggende bebyggelsen samtidig som den har sin egen identitet. Fargetonene er varme, men lekne, og hvert enkelt bygg skiller seg fra de andre.

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 kan avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



Illustrasjonsbilde. Endelig resultat kan avvike fra illustrasjonen når detaljprosjektering er gjennomført.



**Det er arkitektene i Studio Gorilla som står bak utformingen av Løxatorget. Vi spurte dem hva som er det beste med prosjektet.**

# Om Bonava

Bonava er en ledende boligutvikler i Europa med hovedformål å skape gode nabolag for flere. Selskapet er den første boligutvikleren i Europa som fikk sine klimamål godkjent av Science Based Targets initiative. Med sine 1900 medarbeidere utvikler Bonava boliger i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, Estland, Latvia og Litauen, med en netto omsetning på ca. 15,7 milliarder svenske kroner i 2022. Bonavas virksomhet i St. Petersburg er under avvikling. Bonavas aksjer og grønne obligasjoner er notert på Nasdaq Stockholm.



Kontakt Stig Tuft for mer informasjon om Løxatorget.

E-mail: [stig.tuft@bonava.com](mailto:stig.tuft@bonava.com)  
M: +47 473 07 359

#### 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 er av illustrativ karakter og det tas forbehold om bygningsmessige detaljer og annen innredning. Det tas forbehold om at det vil kunne forekomme mindre endringer i oppgitte areal. 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.

Bonava tar forbehold om trykkfeil i prospekt.

#### Adresse

Skytterdalen 2A, 2B og 2B,  
1337 Sandvika

#### Knr/Gnr/Bnr

BÆRUM 3024-83/45

#### Kontakt

Stig Tuft, +47 473 07 359

#### Næringslokaler, BTA

1. etasje: 273,7 m<sup>2</sup>  
2. etasje: 291,3 m<sup>2</sup>

#### Eier

Løxatorget AS

