

SALGSOPPGAVE

FRYD

STABEKK



Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer

Eiendommens adresser er pr. i dag Gamle Drammens vei 37 og 39. Matrikelnr: gnr. 14 og bnr. 100, 336 og 622 i Bærum kommune. Eiendommene vil bli sammenslått, fradelt og seksjonert. Endelig matrikkelenhet og adresse vil bli tildelt etter offentlig godkjenning.

Eier/selger

Syrinhaven AS, org.nr. 885 084 222, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Fryd. Selskapet er eid av Stor-Oslo Eiendom Holding AS og Norgesgruppen ASA.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter, må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr/bnr 14/100 er Syrinhaven AS og hjemmelshaver til gnr/bnr 14/366 og gnr/bnr 14/622 er Syrinhaven Stasjon AS.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er omtrent 6122 kvm. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenslåing og fradeling er gjennomført.

Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eienommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebyggelse

Prosjektet består av 113 stk. 1-4 roms fordelt på et kvartalsbygg og to byhus. Byggene vil være over 5 plan pluss takplan, samt næringsseksjoner i deler av 1. etasje langs Gamle Drammens vei og inn mot det nyetablerte torget. Det vises til fasadetegninger, leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Næringsvirksomhet på eiendommen

Per nå er det planlagt at det kommer en Meny dagligvareforretning under bykvartalet, men det er p.t. ikke avklart hva slags type næring som skal fylle de øvrige 5 lokalene i 1.etg av bykvartalet og byhus syd. Virksomhetene kan generere noe støy og matlukt.

Rammene for aktivitetene knyttet til ny næringsvirksomhet vil kun være begrenset av de offentligrettslige bestemmelsene som regulerer dette,

og vil sikres i en tinglyst avtale mellom eiendom for bolig og næring. Slike aktiviteter vil blant annet være: hvilken type virksomhet som innpasses, montering av skilt og reklame der det også vil monteres virksomhetsskilt på fasader tilhørende boligeiendommen; varelevering, henting av avfall og annen nødvendig kjøring til og fra eiendommen med store kjøretøy, og virksomhetenes åpningstider gjennom døgnet og uken.

Bruken og forvaltningen av parkeringsplasser tilhørende næringsarealene, for kunder og eventuelle andre, vil være slik eier av næringsarealet til enhver tid mener er best.

Det vil bli tilrettelagt for uteservering på boligeiendommens tomt i henhold til utomhusplanen, og næringsarealenes rett til bruk, og vilkårene for denne, vil bli sikret i avtalen.

På takflatene vil det plasseres tørrkjølere tilknyttet næringsarealer, og det kommer avkast for utlufting over tak fra matproduksjon.

Vedlikehold og behov for utskifting/oppgraderinger vil sikres som et felles ansvar mellom bolig og næring. Det vil også sikres at det er vederlagsfri gang- og overkjøringsrett til bolig og næringsarealer.

Parkeringsplasser / kjellerbod / sykkelparkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene for utvalgte leiligheter. Kjøp av garasjeplass er forbeholdt leiligheter større enn 70 kvm BRA-i. Det opprettes egen kjøpekontrakt mellom kjøper og selger på kjøp av garasjeplass.

Pris pr garasjeplass er kr. 680.000,-. I tillegg kommer dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen som kan utgjøre ca. kr. 15 000,-. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Estimert felleskostnad per p-plass er ca. kr. 300,- pr mnd. En løsning for lading av elbil vil presenteres, og kan bestilles i forbindelse med tilvalg.

Parkeringskjelleren vil bli organisert som et realsameie. Det vil bli tinglyst ideell andel(er) mot de respektive matrikkelenheter som skal ha rett til p-plass. Boliger med rett til p-plass får vedtektsfestet bruksrett til sin eierandel iht. bruksrettsplan. Selger forbeholder seg retten til å velge en annen organisering dersom det er mer hensiktsmessig.

Det er ikke direkte heisadgang til garasjeanlegget fra byhusene, her vil det bli etablert en isfri gangvei fra byhusene til kvartalsbygget hvor heisen til garasjeanlegget befinner seg. Det kan bli aktuelt å etablere en bildelingsordning i prosjektet. Sykkelparkeringsplassene vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i Fryd.

Det medfølger én sportsbod pr. leilighet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser iht. gjeldende krav.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn seksjonseiere. En løsning for lading av elbil vil presenteres, og kan bestilles i forbindelse med tilvalg.

Tinglyste heftelser

På eiendommene gnr. 14, bnr. 100 er følgende heftelser tinglyst:
1898/900130-1/100 18.11.1898 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

1964/306440-1/100 24.11.1964 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

1965/300575-1/100 29.01.1965 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

1969/308982-1/100 10.12.1969 BEST OM GARASJE/PARKERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

1971/300028-1/100 05.01.1971 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

1971/301706-1/100 08.03.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

1971/301707-1/100 08.03.1971 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 100

På eiendommene gnr. 14, bnr. 366 er følgende heftelser tinglyst:
1960/303948-1/100 30.09.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
Fjernelse av servicestasjonsbygning.
1960/304563-1/100 05.11.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1966/300558-1/100 28.01.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1966/300558-1/100 28.01.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1968/306129-1/100 05.10.1968 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/19340-1/100 14.12.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2004/34536-1/100 06.12.2004 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1190064-1/200 26.10.2017

På eiendommene gnr. 14, bnr. 366 og 622 er følgende heftelser tinglyst:
2017/1190064-1/200 26.10.2017 FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Rettighetshaver: Esso Norge AS
ORG.NR: 914 803 802
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1190087-1/200 26.10.2017

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Esso Norge AS
ORG.NR: 914 803 802
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomst
Med flere bestemmelser

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 14 og bnr. 100, 366, 622 datert 07.08.2025 og har gjort seg kjent med denne.

Tinglyste heftelser på eiendommen er i sin helhet tilgjengelig hos megler. Heftelser/servitutter som ikke lenger er gjeldende vil bli forsøkt slettet.

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at sameiet vil ha legalpanterett i andelene for felles-kostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven. § 31.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det vil bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Bygningene består av et kvartalsbygg og to byhus. Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er iht foreløpig reguleringskart med bestemmelser regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, samt felles torg, gatetun og park

Reguleringskart og bestemmelser for Gamle Drammens vei 37-39 ble vedtatt av kommunestyret 02.04.25. Det er nå er til behandling hos statsforvalteren , og det forventes en endelig avklaring uten endringer innen utgangen av 2025.

Reguleringsplanen for Stabekk sentrum skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum. Gater, torg og parker skal være attraktive for ferdsel og opphold. Bebyggelsen skal være variert med forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, kontorer og boliger.

Reguleringsplanen for Stabekk Sentrum med planID 2014007 og reguleringskart datert 03.04.2025, samt foreløpig reguleringsplan for Gamle Drammens vei 37-39 med planID 2021027 og regulerings-kart sist revidert 31.01.25 ligger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Rammetillatelse

Det foreligger ikke rammetillatelse for tiltaket, men søknaden er til behandling hos kommunen.

Videresalg/endring av eierskap

Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdig-stillelse av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke til transport på fritt grunnlag. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Ved videresalg/direkte overskjøting for profesjonelle, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen (én) måned før varslet overtagelse.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som bud-giver og signere bud elektronisk med BankID. Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25.000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Endringen må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse. Endringen kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot Overtakelsen som gjør at slike endringer ikke kan gjennomføres. Det tas forbehold om endring av gebyrsatser.

Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 1. halvår 2028 under forutsetning av at vedtak om byggestart foreligger innen 15.02.2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstillelse, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylte.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar på overtakelsesdato og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreer også følgende:

- a) Reklamasjonsfristene begynner å løpe.
- b) Eventuell rett til dagmulkt stanser.
- c) Kjøper svarer for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved av-bestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdig.-attest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels-og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter organisert som et eier-seksjonssameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven § 23 om begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner vil endres med virkning fra og med 1. januar 2020. Endringen innebærer at også ”indirekte” erverv, blant annet ved at nærstående og/eller selskaper som kjøper flere enn to boligseksjoner,

omfattes av bestemmelsen. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, inkludert ny § 23, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. opp-sigelse på vegne av sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp Fryd i flere eierseksjons-sameier og / eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor prosjektet slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligareal endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f.eks. ved at leiligheter slås sammen eller deles).

Vedtekter og budsjett

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Brauten Eiendom AS, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v.

Vedtekter fastsettes av selger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte/stiftelsesmøte.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgs-oppgaven. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet, og stipulerte fellesutgifter er basert på budsjett utarbeidet av Brauten Eiendom. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer. Stipulerte fellesutgifter inkluderer blant annet oppvarming og tappevann, tv/internett, forsikring, trappevask, vakt-mestertjenester m.m. Estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet fremgår av prislisten og boligvelger.

Kommunale fastavgifter påløper i henhold til kommunens regulativ og faktureres direkte til seksjoneier fra kommunen. Per i dag er beløpet ca. kr 1.270,- per måned, men dette kan justeres av kommunen.

Betaling

Forskudd på 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Selger vil kreve 20% innbetaling dersom kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Forskudd betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av forskudd skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selger kan fakturere Kjøper inntil 50 % av vederlaget for tilvalgs bestilling. De resterende 50 % vil i så tilfelle faktureres ved over-takelse av Boligen iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47.

Tilvalg

Selger utarbeider tilvalsliste hvor valgmulighetene for tilleggs-bestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjons-prosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokument-avgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 780,- pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr kr. 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr. 545,- i omkostninger pr. pantedokument. I tillegg kommer etableringsgebyr på kr 8.000,- pr seksjon. Etableringsgebyr om-fatter kostnader med sammenslåing, fradeling, seksjonering, etablering av eierseksjonssameie/realsameie og registrering i enhetsregisteret.

Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesum.

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

Totale omkostninger for hver enkelt seksjon fremkommer i prislisten.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale kr 10.000,- som startkapital til forretningsfører slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette vil bli fakturert fra forretningsfører

Kommunal eiendomsskatt

Det er p.t ikke innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bærum kommune.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft “Areal og Volumberegninger for bygninger” som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA: Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i. BRA-e og BRA-b.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Plantegninger

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus

Fellesutomhusarealer på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av sameiene. Boliger eller næring som har eksklusiv bruksrett til hele/deler av uteområder eller takterrasser, skal for egen regning dekke normalt løpende vedlikehold av dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas permanente endringer av terrasser/balkonger (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger).

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- Selger er ikke bundet av kjøpekontrakten dersom ikke
- 50% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
 - Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
 - Styret i utbyggerselskapet vedtar byggestart.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 30.09.2026 har partene rett til å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter over ½ rettsgebyr på klientkonto tilbakebetalt. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at areal som er godkjent til nærings-lokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i prosjektet separat. Blir et slikt salg gjennomført kan det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av Kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing. Alle seksjoner skal uansett ha rett til rømning og/eller nødvendig adkomst til innvendige og utvendige tekniske anlegg og bruksarealer som er eksklusive for den enkelte seksjon.

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin rett til parkeringsplass/er.

Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan

transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Fryd og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under pkt. 18-I – 18-II. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 18-7.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 6 i kontrakten og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eien-dommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgs-materiell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for sameiet
- Grunnboksutskrift

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatte-etaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der bolig-eieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie er imidlertid begrenset til inntil 90 dager pr. år, se nærmere foreløpige sameie-vedtekter vedlagt salgsoppgaven.

Hvitvasking

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 identitets-kontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opp-rinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren 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.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglere vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 32 500,- samt oppgjørshonorar på kr. 5 700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus og Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 15.09.2025

FRYD

FRYD-STABEKK.NO



STOR OSLO
EIENDOM

Røisland & Co



NorgesGruppen
Eiendom