

Salgsbetingelser

Strømmen Verksted

LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93 (lov om avhending av fast eiendom) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om kjøp av fast eiendom.

SELGER/HJEMMELSHAVER

Thongård AS (917 307 318), et selskap i Olav Thon Gruppen.

PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

1. Hele kjøpesummen og omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. 1.231.000,- og dokumentavgifter er kr. 30.770,-.
 2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 585,-.
 3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 784,50,-.
 4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.
- Omkostninger totalt for C101 er **kr. 36.520,-**.

Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader, totalt kr. 11.438,-. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

BEBYGGELSE

Strømmen Verksted første byggetrinn Støperiet, består av bygg A, B og C. Alle bygningene er på 7 etasjer, samt enkelte takterrasser på plan 8.

I byggetrinn to kommer det ytterligere 102 leiligheter som ligger langs Sagbruksveien. Det er videre på området planlagt barnehage, badeland, ytterligere boliger, kontor, evt. hotell, næring, samt sosiale soner for aktivitet og opphold på området.

MATRIKSEL / ADRESSE

Prosjektet ligger i Lillestrøm kommune på gnr. 78, bnr. 1, snr. 51. Adresse er Sidesporet 6, 2010 Strømmen.

TOMT

Tomten etableres som en felles eiet tomt under Sameiet Strømmen Verksted. Tomten vil være fellesareal i sameiet.

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner og det er opprettet eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Eierseksjonssameiet har også tilgang til garasjeanlegg, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet ivareta forvaltning av fellesarealer.

Vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA).

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er Obos.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene er kr. 5.719,- per måned inkl. oppvarming og varmtvann. Utgifter for oppvarming og varmt vann legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Fellesutgiftene dekker sameiets ordinære driftsutgifter som felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

PARKERING

Det medfølger 1 p-plass til denne leiligheten.

Adkomst til parkeringskjeller blir fra Sagbruksveien. Dette vil være felles adkomst til parkering for hele området. Inntil denne adkomst er opprettet er det for boligene i Støperiet (bygg A, B og C) etablert en midlertidig innkjøring fra Frydenlundsgata.

Det henvises til situasjonsplan.

Parkeringskjeller vil bli felles med byggetrinn 2 på området Strømmen Verksted. Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere garasjelegget som

nevnt og iht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt parkeringsplass:

- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere på området Strømmen Verksted.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).

- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjelegget. Månedlige kostnader stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre Thongård AS som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere på området Strømmen Verksted.

GRUNNBOK

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

Kjøper må akseptere tinglysning av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring.

Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

REGULERING

Området er regulert til bolig/forretning/kontor/allmennyttig

formål, bevertning, naturpark, turveg. Reguleringskart kan fås ved forespørsel.

NABOFORHOLD

Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Likningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt), eller 90 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

EIENDOMSSKATT

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt på 2 promille. Skattetaksten beregnes fra eiendomsskattetakst minus 20 % reduksjonsfaktor, minus bunnfradrag på kr. 1.800.000,-. Nye boliger skal ikke betale eiendomsskatt de 3 første årene. Selger tar forbehold om endringer i eiendomsskatten.

FORSIKRING

Leiligheten er fullverdiforsikring via sameiet i Tryg Forsikring, avtalenr. 7767722. Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring.

VARELEVERING

Varelevering er planlagt med innkjøring fra Strømsveien på sørsiden av bygg A.

OVERTAGELSE

Overtakelse avtales nærmere med selger.

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrrom).

BRA = Bruksareal. Dette er leilighetens innvendig mål, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Det er ikke medregnet eksterne boder, terrasser, balkonger, hager.

P-rom = Primærrrom. Dette er leilighetens BRA-areal fratrukket innvendige boder/WIC og veggene til disse. Primærrrom er oppholdsrom/ stue, kjøkken, bad, entré samt ganger/ trapperom mellom disse rommene. Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

OPPGJØR

Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

Noroppgjør AS er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at Noroppgjør AS har plikt til å gjøre en legitimasjonskontroll samt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

FORBEHOLD / GENERELT

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/informasjon i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Thongård AS har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/balkonger/terrasser eller lignende.

Thongård AS står fritt til å foreta fradeling/grensejustering av tomt samt seksjonering av prosjektet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Thongård AS forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. Thongård AS kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Januar 2022