

# Prosjektbeskrivelse

---

**STRØMMEN VERKSTED**

[thoneiendom.no/strommenverksted](https://thoneiendom.no/strommenverksted)



# Salgsbetingelser

## Strømmen Verksted-Salgstrinn 2

### LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9.

### SELGER/HJEMMELSHAVER

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

### PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste. Leiligheten selges til faste priser etter «første mann til mølla»-prinsippet. Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

### BETALINGSBETINGELSER

1. 5 % av kjøpesum, begrenset oppad til kr. 250.000,-, innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl §12.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 10 % av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl.

§ 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd 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 dekningsalg 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 fra kr. 428.000, til kr. 1.584.000,- avhengig av leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra kr. 10.700,- til kr.39.600,-
  2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 585,-.
  3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. pantattest kr. 784,50,-.
  4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.
- Omkostninger totalt fra kr. 16.449,50 til kr. 45.469,50.

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

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

### BEBYGGELSE

Strømmen Verksted byggetrinn 2 består av et bygg over 7 etasjer med totalt 102

leiligheter. Bygget ligger langs Sagbruksveien og har 5 oppganger med heis i alle oppgangene.

Det vil kunne etableres ytterligere boliger for salg og/eller kontor/næring (salgstrinn 3) på arealet mellom oppgang A i salgstrinn 2 og nedkjøringen til garasjen fra Sagbruksveien.

Det vil i tilfelle måtte påregnes sambruk av utearealet til salgstrinn 2 med et potensielt salgstrinn 3.

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.

Vi gjør oppmerksom på at matrikelbetegnelsen endres ved gjennomføring av fradeling og sammenføring.

Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting.

Adresse er foreløpig ikke tildelt av Skedsmo kommune.

### **TOMT**

Tomten etableres som en felles eiet tomt under to Sameier; Strømmen Verksted 1 og Strømmen Verksted 2. Tomten vil være fellesareal i sameiene, men er ikke endelig fradelt.

Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil fradeling og oppmåling er gjennomført.

Det henvises for øvrig til punkt Bebyggelse.

### **SAMEIET**

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet to eierseksjons-sameier iht. eierseksjonslovens bestemmelser, et for hvert salgstrinn.

Eierseksjonssameiene vil også ha en tilgang til garasjeanlegg, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiene vil ivareta forvaltning av fellesarealer.

Utkast til vedtekter er under utarbeidelse og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. De er kun å anse som et utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

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). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

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

Det kan være aktuelt å etablere en velforening/huseierforening for å ivareta felles interesser mellom de ulike salgstrinnene.

### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiene oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiermøte.

Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipuleres og skal dekke sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Felleskostnadene antas å ville beløpe seg til ca. kr. 30-35 pr kvm BRA/mnd (ekskl. oppvarming og varmtvann) ihht. areaspesifikasjonen i salgsbetingelsene.

Fellesutgiftene dekker normalt 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.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i felleskostnadene og estimeres i tillegg med ca. kr. 10,- pr m<sup>2</sup> BRA/mnd. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Budsjett for eierseksjonssameiene inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

Det innbetales oppstartskapital i forbindelse med opprettelse av sameiet, ref. pkt. Omkostninger. Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene i leilighetene er et resultat av beregninger som er foreløpige. Endringer i BRA vil kunne påvirke beregningen av felleskostnadene»

### **PARKERING**

Adkomst til parkeringskjeller blir fra Sagbruksveien. Dette vil være felles adkomst til parkeringskjeller for hele området. Boligparkeringen vil være adskilt fra den kommersielle parkering. Det henvises til situasjonsplan. De ulike salgstrinnene må påregne kjøreadkomst via sine parkeringsområder til de øvrige salgstrinn.

Prislisten vil spesifisere hvilke leiligheter som også omfatter parkeringsplass. Dersom parkeringsplass ikke er særskilt omtalt vil det ikke følge med leiligheten.

Solgte parkeringsplasser kan organiseres som en tilleggsdel til den enkelte seksjon eller om den enkelte seksjon får bruksrett til å benytte parkeringsplassen (beliggende på fellesareal, egen seksjon eller anleggseiendom).

Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere parkeringskjeller 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.

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.

### **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 tinglyser en sikringsobligasjon med urådighetserklæring. Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmels- overgang 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/allmenntilrett

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**

Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. 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 pt. 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**

Prosjektet vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtagelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring.

### **VARELEVERING**

Varelevering er planlagt med innkjøring fra Verkstedveien på sørsiden av bygg A

i salgstrinn 1. Det må påregnes evt. avvik fra den planlagte varelevering.

### **TRANSPORT AV KONTRAKT**

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.

Transportkontrakten må sendes Thongård AS i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 100.000,- for transport av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Thongård AS og skal innbetales uten opphold. I tillegg kommer et gebyr til Noroppgjør AS på kr. 6.375,-

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs transportkontrakter ikke godkjennes. Ingen transportkontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Thongård AS forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

### **AVBESTILLING**

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

### **OVERTAGELSE**

Forventet overtagelse for salgstrinn 2 er mars - mai 2023.

Dette gjelder dog ikke leilighet A101, A201, A301, A401, A501, A601 og A602 som har overtagelse mai - juni 2023.

Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstilling utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

Senest 10 uker før ferdigstilling av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den fastsatte Overtakelsesperioden. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.

Selger gjør særlig oppmerksom på at den alvorlige koronasituasjonen kan få virkninger for fremdriften i prosjektet. Det er bl.a. begrenset kapasitet i bransjen, og det er p.t. uklart hvor store konsekvenser dette vil få for prosjektet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av korona-situasjonen, herunder hvis det ikke er mulig å oppnå bedriftsøkonomiske forsvarlige avtaler med bank, entreprenør mv. Kjøper kan ikke gjøre noen krav gjeldende mot Selger på grunn av slike forhold.

#### **GARANTIER**

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.

Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper.

Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

#### **AREAL**

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA

(bruksareal) og P-rom (primærrom), slik dette er definert nedenfor:

Bruksareal er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv innvendig bod og sjakter.

Primærrom tilsvarer bruksareal, og inkluderer areal for innvendige vegger og sjakter, men med fradrag for innvendige boder/garderobe/WIC og veggene til disse. I primærrom inngår arealer til blant annet oppholdsrom/stue/soverom, kjøkken, bad/wc, entré, samt sjakt(er) og teknisk rom. Også arealer for ganger/trapperom i boligen inngår i beregning av primærrom.

Det er ikke medregnet eksterne boder, terrasser, balkonger hager.

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**

Olav Thon Gruppen tar sterk avstand fra hvitvasking. Oppgjørsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at ved mistanke om hvitvasking og mistenkelig transaksjoner vil det umiddelbart bli meldt til Økokrim. Kjøper er pliktig til å bidra til gjennomføring av oppgjørsmeglers kundekontroll.

## **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.

Selger forbeholder seg retten til fordeling, organisering og utforming av boder, parkeringskjeller og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig, jfr. punkt Parkering. Dersom arealet blir liggende på tilgrensende eiendom skal det gis bruksrett for eierseksjonssameiet og/eller den enkelte seksjon.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/fargevalg på fellesareal, gårdsrom/tun, terrasser, fasader etc., ref. pkt. Bebyggelse.

Thongård AS står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner.

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.

## **VEDLEGG**

Leveransebeskrivelse, kjøpetilbud, situasjonsplan, utomhusplan, fasader. Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo, 15. november 2022.



# Leveransebeskrivelse

## Strømmen Verksted salgstrinn 2

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget

Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

### KONSTRUKSJON

Bygningen fundamenteres til fjell.

Bærekonstruksjon i betong og stål.

Tak er i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp.

Yttervegger i isolert bindingsverk, kledd utvendig hovedsakelig med tegl og tre. Innvendig i leiligheter er yttervegger kledd med gips. Yttervegger i kjeller i betong, med innvendig støvbundet eller malt overflate.

Balkonger i ubehandlet betong med dryppnese. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det

samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk.

Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate. Takoverbygg over balkonger i 6.etg i salgstrinn 2 kles i underkant med plater.

### STANDARD OG TILVALG

#### KJØKKEN

I salgstrinn 2 leveres kjøkkeninnregning fra Norema eller tilsvarende med hvite fronter, fulldempede skuffer og skap, grå laminat benkeplate, stor oppvaskkum med 1-greps kjøkkenarmatur. Runde led spotter under overskap. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav. Integrerte hvitevarer fra Electrolux.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

#### Toppleilighetene i 7.etg i salgstrinn 2 har følgende leveranse:

Kjøkkeninnredning fra Norema eller annen anerkjent leverandør, sort med trestruktur (eller tilsvarende). Fulldempede skuffer og skap. Grå laminat benkeplate. Runde integrerte led spotter under overskap. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav. Slimline ventilator. Avtrekk på kjøkken leveres alternativt med kullfilter. Stor oppvaskkum med 1-greps kjøkkenarmatur. Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende; kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stål/sort stekeovn og koketopp.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

#### BAD

Vegger: Fliser 30 x 60 cm hvit, matt.

Gulv: Fliser 30 x 30 cm i grå, matt.

Gulv i dusjsonen: Fliser 10 x 10 cm i grå, matt.

Innredning i laminat hvitkalket eik med 2 skuffer med dempere, og hvit servant. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning. 1-greps servantbatteri. Speil med integrert lys. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare dusjvegger med klart glass. Blandebatteri og dusjgarnityr leveres i normal god kvalitet fra anerkjent leverandør.

Vegghengt toalett med innebygd systerne. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel på bad, evt på separat vaskerom for leiligheter som har det.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner. Bad i toppleilighetene leveres som plassbygde bad i begge salgstrinn.

Varmtvann distribueres fra sentralt fjernvarmeanlegg. Forbruket av varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

Luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

### **VASKEROM**

Vegger: Malte vegger.

Gulv: Fliser 30 x 30 cm i grå, matt. Vaskerommet leveres som våtrom.

### **GULV**

1 stavs hvitpigmentert eik. Fotlister i eik, tilsvarende gulv, med synlige skruer/stifter.

### **VEGGER**

Sparklet og malt i to valgfrie farger. Fargekode NCS S 2005-B20G, matt eller NSC S 0500-N, matt.

Toppleilighetene i salgstrinn 1 leveres med malte vegger i fargen skumring NCS S1000-N.

### **TAK, HIMLINGER:**

Innvendig tak består generelt av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan

være nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling er høyden ca. 2,20 meter. Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i gips, alternativt MDF eller tilsvarende som sparkles og males i samme farge som veggfarge.

### **GARDEROBE**

Enkelte leiligheter leveres med skyvedørsgarderobe i entré, i hvit glatt utførelse, for plassering av ventilasjonsaggregat, slik det fremkommer på tegning. Garderoben leveres uten innredning. Garderobeskap eller skyvedører som er stippet på tegning leveres ikke.

### **DØRER**

Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert i.h.h.t. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N glatt. Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter som dørene. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

### **VINDUER/VINDUSDØRER**

Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit eller tilsvarende farge som utsiden. Foringer og listverk i hvit utførelse.

Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong, svalgang eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

## **VENTILASJON**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregat kan plasseres i innvendig bod, på vaskerom, i garderobe i entré, bak skyvedørsfront eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

## **ELEKTRISK**

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak.

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på badet, og det leveres 4 stk. downlights i nedsenket himling i entré/gang.

I toppleilighetene leveres det komplett med downlights i hallen.

Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

## **OPPVARMING**

Vannbåren gulvvarme fra sentralt fjernvarmeanlegg. Installert gulvvarme i hver leilighet vil dekke boligens behov for varme. Vannbåren gulvvarme leveres alltid til et minimum i entré, bad, stue, kjøkken og vaskerom. På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn. Forbruk av varme måles etter reelt forbruk i hver leilighet.

## **TV/INTERNETT**

1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasingaler inkludert

trådløs ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

## **BRANNSIKRING**

Brannvarsling og sprinkling iht forskriftskrav.

## **ENERGIMERKE**

Bygningen vil få energiklasse C eller bedre. Leilighetene blir levert med energisertifikat og klassen på den enkelte leiligheten blir avgjort ved beregninger før innflytting. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

## **BALKONGER/TERRASSER**

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg.

Balkonger leveres med betongdekke. Takoverbygg over balkonger i 6. etasje kles i underkant med sementplater eller tilsvarende materiale. Det samme gjelder der det er takoverbygg over terrasse i 7. etg.

Terrasse i 7. etasje og terrasser på terreng leveres med impregnerte terrassebord.

Balkonger vil få spilerekkverk med innslag av tette eller perforerte plater enkelte steder. Noen balkonger mot Sagbruksveien i trinn 2 får rekkverket med tett brystningsfelt, med håndløper / spilerekkverk på toppen.

Rekkverk på takterrassene og terrassene i 7. etasje blir i glass, med tett brystning under.

Det blir levert hekk, rekkverk e.l. som skiller tilliggende terrasser på terreng. Skille mellom tilliggende balkonger blir med glass (frostet), alternativt tett vegg med plate- eller trekledning. Tilsvarende vil gjelde mellom terrasser i 7. etasje.

Skille mellom terrasser på terreng og fellesområde vil bli med beplantning/blomsterkasser/skillevegger eller lignende. Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

## FELLESAREAL

### INNGANGSPARTI

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.  
Gulv: Fliser på gulv.  
Vegger: Sparklet og malte vegger.  
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling.

### TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.  
Gulv: Belegg  
Vegger: Sparklet og malte vegger.  
Tak: Hvitmalt evt. systemhimling.

### HEIS

Heis direkte fra kjeller til alle etasjer.

### PARKERING

Parkering i garasjekjeller. Automatisk åpning av bom/garasjeport med mobiltelefon eller annen portåpner. Laveste frie høyde i p-hus er ca. 2,10 meter. Det kan bli noe garasjehimling med mineralull i partier under boliger. Bruksrett til parkeringsplasser er tildelt iht prisliste.

Garasjekjeller er uten sluk, og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulv.

Det tilbys lader for el-bil i forbindelse med tilvalg.

Det er etablert midlertidig atkomst og nedkjøring til garasjekjeller for 1. byggetrinn. Dette er fra Frydenlunds gata. Fremtidig felles atkomst og nedkjøring til garasjekjeller for begge byggetrinn fra ny rundkjøring i Sagbruksveien.

### GJESTEPARKERING

Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

### SYKKELPARKERING

Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller.

### UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

### SPORTSBODER

Leiligheter på 50 kvm BRA eller større har privat sportsbod på ca 5 kvm i kjeller. Leiligheter mindre enn 50 kvm BRA har privat sportsbod på ca 2,5 kvm i kjeller. Sportsbodene leveres med gittervegger og -dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert. Gulv, tak: støvbundet eller malt betong. Støvbundet eller malt overflate på betongvegger.

### VALGMULIGHETER / ENDRINGER

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse/igangsettingstillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

## **TILVALG**

Det vil være mulig å gjøre tilvalg i prosjektet. Tilvalg for bad er ferdigstilt. Nærmere informasjon om øvrig tilvalg vil komme i løpet av 4. kvartal 2021/1. kvartal 2022.

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.

Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.

## **FORBEHOLD**

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.
2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.
3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjenning av fasader fra kommunen.
4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.
5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.
6. om selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.
7. Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning.

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

Oslo, 6. oktober 2021



Fasade sør  
1 : 200



Fasade vest  
1 : 200

HENVISNINGER:

Tegn.nr. **A3.45.00.01** Rev.  
Tittel **Fasade Sør og Vest**

Rev. Beskrivelse Tegn. KPR Dato

**A3 BYGGESØKNAD**

- ARK
- RIB
- RIE
- RIR
- RIV
- RIBr
- IARK
- LARK
- RIM

**THONGÅRD AS**

Strømmen Verksted BT2  
Felt C

Enter address here

78/1



**HILLE MELBYE**  
ARKITEKTER

HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO, +47 23 32 72 00  
WWW.HMARK.NO FIRMAPOST@HMARK.NO

Fasade Sør og Vest

PRO	Tegn.	KPR
IW	IW	GT
Dato:	Mål:	Format:
28.10.2016	1:200	A1
Sektor:	Fag/fase:	Type tegn. Etasje: Lappnr.
4316-06		
		Rev.
	<b>A3.45.00.01</b>	

HENVISNINGER:



Fasade nord  
1:200



Fasade øst  
1:200

Tegn.nr.	A3.45.00.02	Rev.
Tittel	Fasader Nord og Øst	

Rev.	Beskrivelse	Tegn.	KPR	Dato
	A3 BYGGESØKNAD			
	ARK			
	RIB			
	RIE			
	RIR			
	RIV			
	RIBr			
	IARK			
	LARK			
	RIM			

THONGÅRD AS

Strømmen Verksted BT2

Felt C

Enter address here

78/1



**HILLE MELBYE**  
ARKITEKTER

HAUSMANN'S GATE 16, 0182 OSLO, +47 23 32 72 00  
WWW.HMARK.NO FIRMAPOST@HMARK.NO

Fasader Nord og Øst

PRO	Tegn.	KPR
IW	IW	GT
Dato:	Mål:	Format:
28.10.2019	1:200	A1
Saknr:	Fagfase:	Type tegn:
4316-06		
		Rev.
	A3.45.00.02	



- ### Planteliste
- TREER:**
- Acer rubrum
  - Cordilifolium japonicum f. Gatsberg II
  - Fagus sylvatica
  - Malva sylvestris v. 'S'
  - Picea canadensis 'T'
- BUSIER:**
- Acer laterale
  - Anemone nemorosa
  - Salix rosmarinalis
- STAUDER OG PRYDDRETER:**
- Anemone hepatica
  - Calluna vulgaris
  - Clematis recta
  - Dianthus barbatus
  - Geranium sanguineum 'S'
  - Geranium macranthum 'S'
  - Hieracium pilosella
  - Hebe alberta 'G'
  - Hebe alberta 'WS'
  - Lonicera xylosteum
  - Penstemon hybridus 'T'
  - Phlox subulata 'S'
  - Rudbeckia fulgida 'G'
  - Salix alba 'G'
- KLATTERPLANTER:**
- Actinidia chinensis



		FA	BG
Prosjekt			
Oppdragsgiver			
Oppdragsleder			
Utøvere			
Prosjektleder			
Arbeidsperiode			
Utøvelse			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			
Utøvelsestid			

Strømmein verkstad

Thangård AS

ROSBE & ÖBERG

Arkitekt

Utkommaplan



# KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

## THON EIENDOM - STRØMMEN VERKSTED 2

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert eierseksjon i Strømmen Verksted, del av gnr. 78 , bnr. 1 i Lillestrøm kommune.

Leilighetsnummer: .....

Fast kjøpesum iht prisliste: .....

Skriver kroner: .....

Betalingsbetingelser:

1. 5 % av kjøpesum, max 250.000,- ved utstedt garanti jfr. Bustadoppføringslova §12. Ved salg til andre enn forbruker betales 20%.

2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

1. Lån (bank, kontaktperson) ..... Kr.....

2. Salg av eiendom (adresse) ..... Kr.....

3. Egenkapital (bank, kontaktperson, ttf) ..... Kr.....

4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) ..... Kr.....

**SUM TOTALT**

**Kr**

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Eventuelle forbehold: .....

### **Viktig informasjon om tilbud på kjøp av leilighet i Strømmen Verksted, Salgstrinn 2.**

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at prospekt, leveransebeskrivelse, priser, gjeldende forbehold, informasjon og salgsbetingelser er gjennomgått og akseptert. Første innbetaling skal være fri egenkapital, dvs forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Renter av forskuddsinnbetaling tilfaller selger etter at garanti iht Bustadoppføringslova §47 er stillet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at denne avtale er bindende når den kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen to virkedager. Den som oppføres som kjøper 1 har fullmakt fra kjøper 2 til å binde partene til nærværende kjøpsavtale / bud.

Sted / dato:

1 Navn

F.pnr.(11 siffer):

2 Navn

F. pnr (11 siffer):

Adresse

Postnr. / -sted

Tlf. dagtid:

E-mail:

Signatur(er):



Thon Eiendom  
PB 489 Sentrum 0105 Oslo  
Tel 23 08 00 70

Kjøpetilbud er akseptert.

Dato:

Sign.:



---

**STRØMMEN VERKSTED**

[thoneiendom.no/strommenverksted](https://thoneiendom.no/strommenverksted)