

Kjøpstilbud - Ensjø Torg

Kjøpstilbud, selveierleilighet - eierseksjon i sameiet (prosjektert bolig)

Side 1 av 1

Undertegnede kjøper 1..... Pers. nr.....

Telefon:..... E-post:.....

Undertegnende kjøper 2..... Pers. nr.....

Telefon:..... E-post:.....

Med adresse:..... Postnr/sted.....

Undertegnede gir med dette bindende kjøpstilbud på kjøp av bolig i prosjektet Ensjø Torg trinn i Oslo kommune.
Etasje.....Leilighetsnummer med adresse Ensjøveien 21, 0661 Oslo (trinn 2) eller oppgis senere (trinn 3 og 4).

De nærmere vilkår for kjøpet fremgår av standard kjøpekontakt NBR-3427 med vedlegg. Denne kan fås hos Skanska Bolig / oversendes på mail. Kjøper har ved signatur av denne avtalen gjort seg kjent med, og akseptert kjøpskontrakten med samtlige vedlegg. **Denne avtalen er bindende kjøpsavtale fra kjøpers side, inntil endelig kontrakt er inngått. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er noen angrefrist ved kjøp av bolig. Skanska Bolig er ikke bundet av kjøpstilbudet før dette er akseptert.**

Kjøpesum og betalingsbetingelser

For boligen betaler Kjøper kjøpesum: NOK..... og evt. garasje plass: NOK, og i tillegg kommer omkostninger iht. prislister.

Senest 14 virkedager etter inngåelse av ordinær kjøpekontrakt innbetales 10% (20 % for firma) av kjøpesummen. Dette skal være frie midler.

Resterende del av kontraktssummen, evt tilvalg, gebyrer og omkostninger forfaller til betaling ved overlevering og må være registrert på oppgjørmeglers konto før nøkler blir utlevert.

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Salget fortas av en representant for selger, og er dermed ikke underlagt Eiendomsmeglingsloven.

Finansiering

Kjøpet vil bli finansiert slik (kort redegjørelse):

Egenkapital kr:

Lån kr.: Bank:

(Kontaktperson m/telefonnummer og evt. mail-adresse)

Signaturer

Sted/dato:.....

.....
Signatur - Kjøper

.....
Signatur - Kjøper

Ferdig utfylt kjøpstilbud kan leveres, eller sendes pr. e-post til laila.tugay@skanska.no eller ragnhild.aanrud@skanska.no

Eierforhold.

Tomten er eiet .
Eieeksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to boligseksjoner eier av en og samme fysiske/juridiske person.

Garasjer / midlertidig parkering

Garasjeplass kr 400.000,- kan kjøpes i tillegg.
Det vil være automatisert parkering; på en bevegelig plattform.

Trinn 2; Det tilbys midlertidig parkering frem til garsjeeiendommen kan bygges.
Kr. 50.000,- forfaller til betaling i sammenheng med overtagelse av leilighet, og resterende kr 350.000,- forfaller når garasjeplassen overtas. I perioden med midlertidig plass betales det ikke driftsutgifter. Garasjen ligger ikke rett under huset; man kommer tilgarasjen via en inngang i hus J.
Trinn 3 og 4; Kr 40.000,- forfaller til betaling i sammenheng med kjøp av leilighet, og resten ved overtagelse.
Plassene er forventet klar samtidig med overtagelse.
Trinn 3; Man må ut og gå inn en egen inngang på hus J.
Trinn 4; Det er direkte adkomst fra både M og N via både trapp og heis.

Garasjene vil bli organisert som et garasjesameie. Man eier en andel i garasjesameiet.
Det tas forbehold om endelig organisering av garasjesameiet.
Månedsutgifter for garasjeplass er estimert til kr 275,-/mnd og kommer i tillegg til de oppgitte fellesutgiftene, for de som velger å kjøpe garasjeplass.

Forbehold

For trinn 2 og 3 tas det ikke forbehold, da byggingen er igangsatt.
For trinn 4 tas det forbehold om at det gis intern og offentlig godkjenning inkludert dispensasjoner, samt 40 % salg innen 15.12.2018.
Selger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel.
Selger tar forbehold om off. avgifter med mer, som kan medføre at husleien blir høyere enn stipulert.
Det tas forbehold om skrivefeil i oppsettet.

Prisregulering (etter at kontrakt er signert)

Kontrakten inngås til fast pris (kjøpesummen indeksreguleres ikke).

Avbestillingsgebyr

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, gjelder Bustadoppføringslovens regler (jmfør paragraf 52 og 53).

Evt. videresalg av leilighet før overtagelse

Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten. Gebyr for slik transport utgjør per des-17 kr 20.000,-. For at Utbygger skal godta slik transport må man benytte Utbyggers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fåes hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.
For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova § 1b.

Kontraktsforhold

Boligene selges til faste priser.
Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Standardkontrakt NS3427 med vedlegg kan gjennomgås på selgers kontor i Lakkegata 53, eller sendt på mail. Salget foretas av en representant fra Skanska Eiendomsutvikling AS (selger), og salget er dermed ikke underlagt eiendomsmeulingsloven.
Oppgjøret vil foretas av Megleroppgjør AS.
I de tilfellene hvor kjøper ikke faller inn under lovens definisjon av «forbruker», forbeholder vi oss retten til å fravike fra Bustadoppføringslovens bestemmelser.

Kontakt

Salgsansvarlig Ragnhild Aanrud
Tel: 4000 64 16
Ragnhild.Aanrud@skanska.no

Salgsansvarlig Laila Bævre Tugay
Tel: 4000 64 16
laila.tugay@skanska.no

SKANSKA

www.skanska.no/bolig

Prislistevilkår for Ensjø Torg oppgang E (trinn 2), hus I og J (trinn 3) og hus M og N (trinn 4).

Betingelser per 8 august-16, oppdatert per 04.01.2018.

10 % av kjøpesummen for boligen forfaller til betaling 14 dager etter inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Dette skal være frie midler (dvs uten pant i leiligheten som kjøpes).
For selskaper betales det 20 % av kjøpesummen.
Resterende del av kjøpesummen forfaller til betaling ved overlevering og må være på oppgjørsmeglers konto før nøkler blir utlevert. Finansieringsbekreftelse for kjøpesum skal fremlegges ved kjøp av bolig i prosjektet. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler. Kjøpesummen vil ikke bli utbetalt selger, før selger stiller selvskyldergaranti fra bank jfr. bustadoppføringsloven § 47, eller skjøtet er tinglyst. Det gjøres oppmerksom på at det ikke opparbeides rente på klientkonto til fordel for kjøper, hvis Utbygger velger å stille garanti og ta ut pengene i byggetiden.

Ferdigstilling/overtagelse og frist for tilvalg.

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse :
Trinn 2 ; Oppgang E; senest 01.12.2019.
Trinn 3; Hus I og J; senest 31.01.2020.
Trinn 4; Hus M og N; senest 15.12.2020.

Kjøper får beskjed om endelig overtagelsesdato minimum 90 dager før. Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overlevering. Ved innflytting vil det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger vil innhente ferdigstilt så fort det er praktisk mulig.

Frist for tilvalg; Fristen for bad på trinn 2 utløpt. Tilvalsfrist for øvrig trinn 2 er i løpet av våren 2018.
Tilvalsfrister for trinn 3 og 4; oppgis senere.

Omkostninger utover kjøpesum

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi blir fra kr.18.580,- på de minste leilighet, til kr 48.130,- på største leilighet, samt kr. 525,- for tinglysning, og kr. 525,- per pantenotering på evt. eget lån pluss gebyr for pantenotering kr 268,- (se samlede omkostninger for hver leilighet på fremsiden av prislisten). Omkostningene forfaller til betaling med siste del av kjøpesummen.

NB: I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd felleskostnader (eksklusiv evt. kostnader til felles fyring og/eller varmt vann), som oppstartsmidler til Sameiet. Dette innkrevers av forretningsfører i forbindelse med innflytting .

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Månedlige fellesutgifter

Estimerte fellesutgifter per oppgitt i prislisten består av grunnpakke kabel-tv / bredbånd fra (ca kr 360,-) pluss ca 27kr x antall kvm BRA per mnd. (På trinn 1 og 2 er Homenett valg som leverandør).

Kr. 27,- pr. kvm/mnd innbefatter kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm og oppvarming i fellesarealer, normale drifts- og vedlikeholds utgifter, vaktmester, trappevask, honorarer til styret, forretningsfører og revisor. Det understrekes at dette er stipulerte anslag. Størrelsen påvirkes av hvilket servicenivå sameiet beslutter. De som kjøper garasje plass vil få driftsutgifter på denne i tillegg.

Utgifter til fjernvarme til oppvarming/v.vann kommer i tillegg og er anslått til kr. 7,-per kvm BRA per /mnd. Det er måler i den enkelte leilighet, og man betaler for reelt forbruk.

Kjøper tegner eget strømbabonnement.

Skanska Eiendomsutvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter.

Evt. eiendomsskatt i Oslo, faktureres den enkelte direkte.

Arealberegning; BRA og P-rom

Bruksareal (BRA) for en bruksenheten er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

P-rom (Primærrom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder også sjakter som ligger mot bod.

Illustrasjoner (bl.a på web og VR-presentasjon)

Illustrasjoner og 3Der må ikke oppfattes som en eksakt presentasjon av leveransen (de kan delvis inneholde tilvalg f.eks garderobeskap og hvitevarer, og også løsninger som ikke leveres). Dette henger sammen med at på det tidspunkt presentasjonen er laget, er leverandører ikke valgt, hverken for standard eller tilvalg. For den eksakte leveranse må «Leveranse- og romskjema» legges til grunn, samt den enkelte kontraktstegning (som kan fås tilsendt ved henvendelse til selger).

Utsikt vist i VR-presentasjon i briller/og eller på pc er basert på en teoretisk beregning som er koblet opp mot et fotografi, og skal ikke oppfattes som et fotografi /en ekstakt presentasjon.

Det oppfordres til at den enkelte kjøper setter seg inn/ tar stilling til kotehøyden som vist på snittegning.

Ligningsverdi

Ligningsverdien fastsettes først etter ferdigstilling av boligen. Ligningsverdien beregnes ut fra boligens areal multiplisert med en kvadratmetersats (en beregnet markedsverdi). Formuesverdien utgjør en prosentandel av den beregnede omsetningsverdi.

Prosentandelen er anslått til 25 % for primærbolig, og 90 % for sekundærbolig fra inntektsåret 2017.

Ta kontakt med skatteetaten for nærmere informasjon, evt se www.skatteetaten.no.

Det betales eiendomsskatt i Oslo.