

PROAKTIV

Eksklusive eneboliger fra Riis Bygg AS



SKOLEGATA 37
Strømmen



Våre kontorer

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Skolegata 37

Gnr./Bnr.

Gnr. 77 bnr. 81 i Lillestrøm kommune. Tomten skal deles slik at hver av boligene blir registrert på egen selveiet tomt.

Boligtype

Enebolig

Dato for prospekt

10.06.2026



INNHold

1
Nøkkelinformasjon

10
Fasade

48
Kjøpetilbud

4
En ny hverdag

12
Illustrasjon standard

5
Kontorets side

30
Vedlegg

6
Nærområdet

34
Leveransebeskrivelse



MEGLER

Petter Andre Aure

Mobil: 450 07 097

E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Lillestrøm

Telefon: 63 80 59 90

Aure og Valskaar AS

Org. nummer: 980 132 455

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:

Petter Andre Aure

SKOLEGATA 37

Skolegata er en populær adress i Strømmen, tilbaketukket og veletablert villastrøk med gangavstand til sentrumskjernen med Strømmen Storsenter, offentlig kommunikasjon som tog og buss, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her har du alt i umiddelbar nærhet!

Prosjektet består av 2 eneboliger på egne tomter, hus 1 og 2 som vist i prospektet. Boligene har forskjellig fasade og planløsning.

Hus 2 har garasje integrert i huskroppen, hus 1 kan om ønskelig leveres med dobbeltgarasje som

tilvalg. Utbygger for prosjektet er Riis Bygg AS. Vedlagt i prospektet følger utbyggers leveransebeskrivelse som redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Prosjektet er gitt rammetillatelse og byggearbeidene starter så snart en bolig er solgt,



Proaktiv Lillestrøm

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i store og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5A, 2000 Lillestrøm

Tlf.: +47 63 80 59 90

E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.



STRØMMEN

Kommune: Lillestrøm / Område: Strømmen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Skolegata er en populær adress i Strømmen, tilbaketukket og veletablert villastrøk med gangavstand til sentrumskjernen med Strømmen Storsenter, offentlig kommunikasjon som tog og buss, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her har du alt i umiddelbar nærhet!

Husenes hovedfasade og terrasse er sydvendt og vil få svært gode solforhold. Hus 1 har tomteareale på ca 612 kvm, hus 2 ca 541 kvm.

Skoler og barnehage:

Fra boligen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til nybygde Bråtejordet ungdomsskole som ligger ca. 10 min med sykkel unna eiendommen. Det

er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt OsloMet som har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige. Hagan barnehage ligger kun 1 minutts gange unna eiendommen, og Strømmen barnehage er også innen kort gangavstand.

Umiddelbar nærhet til tog og buss:

Området innehar et godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er "Strømsveien" og "Stasjonsveien" som ligger ca. 5 min gange fra døren. Gangavstand til Strømmen togstasjon med forbindelser til blant annet Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Strømmen stasjon er kun 21 minutter, fra Lillestrøm stasjon kun 10 min, og til

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Stalsberghagen	2 min 🚶
Linje 310, 381	0.2 km
🚆 Strømmen stasjon	15 min 🚶
Linje L1	1.3 km
🚆 Oslo S	20 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	18.9 km
✈ Oslo Gardermoen	30 min 🚗

DAGLIGVARE

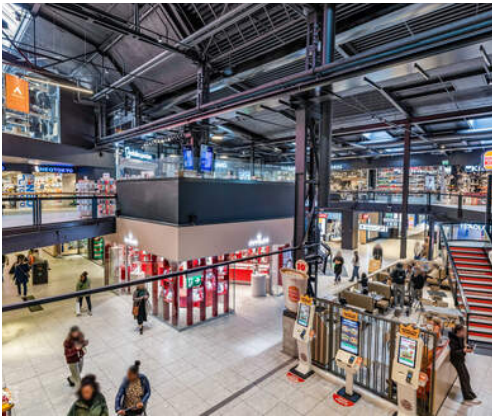
Coop Extra Rælingen	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Slynga	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Strømmen Storsenter	11 min 🚶
🏠 Ditt Apotek Strømmen	11 min 🚶

SPORT

⚽ Stalsberg skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
⚽ Sagdalen barneskole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏊 Fresh Fitness Strømmen	12 min 🚶
🏊 SATS Lillestrøm	6 min 🚗



Gardermoen er det 40 min med lokaltog eller du kan ta flytoget fra Lillestrøm på ca. 12 minutter. Tar du bilen fra Strømmen kjører du til Lillestrøm på 5 minutter, 6 minutter til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Gode shoppingmuligheter:

Bor du her, trenger du ikke gå langt for å handle inn dine daglige innkjøp. Det er umiddelbar nærhet til Coop Prix, Kiwi, Meny eller Rema 1000. Fra adressen er det kun få min gangavstand til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200

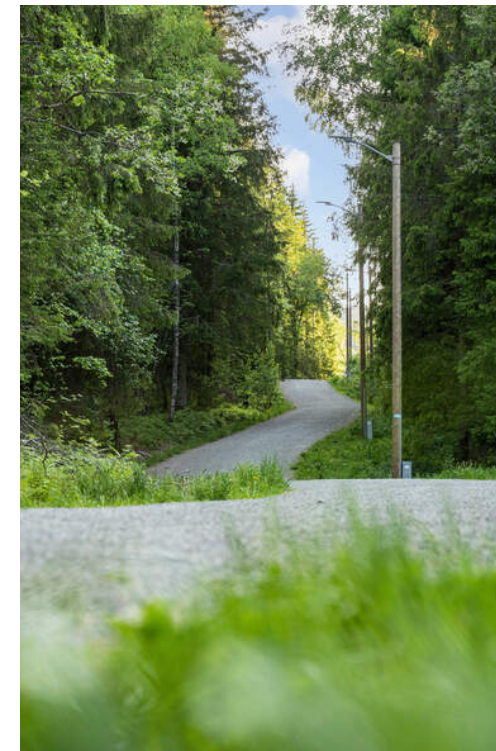
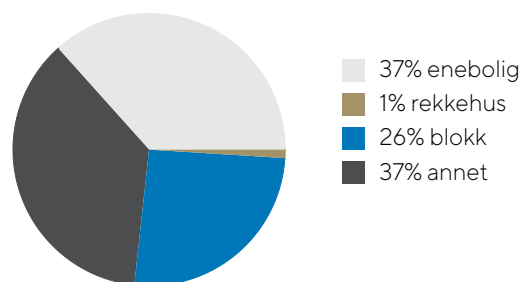
butikker og tilknyttede virksomheter. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden/Lørenskog Storsenter samt Lillestrøm med alle bymessige servicetilbud.

Fritid og trening:

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a nærhet til flotte tur- og friluftsområder langs Sagelva, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp. Flere treningssentre i området som SATS, Fresh Fitness og Wellness gym.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Fra Strømmen bruker du bare noen minutter inn til Lørenskog. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten

BOLIGMASSE



SKOLER

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	7 min  0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	8 min  0.7 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	5 min  2.5 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	7 min  2.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	22 min  1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min  1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min  3.4 km

BARNEHAGER

Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	5 min  0.4 km
Hagan barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min  0.5 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min  0.7 km







ILLUSTRASJON STANDARD

Bildene i prospektet er kun ment
som illustrasjon av standard.
Bildene er fra tidligere hus
oppført fra utbygger.











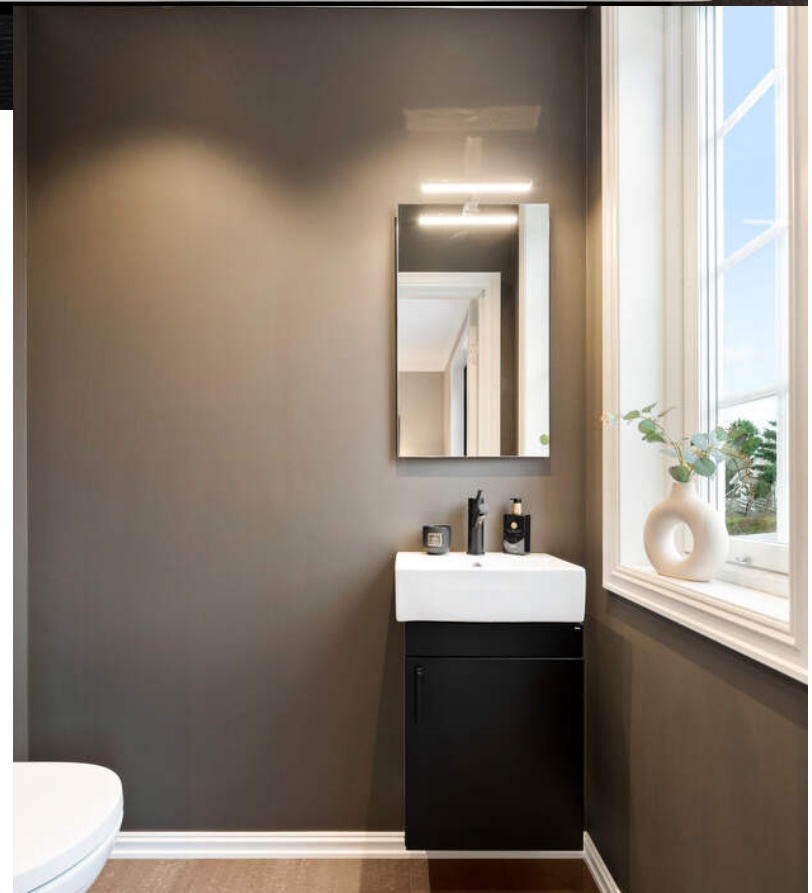
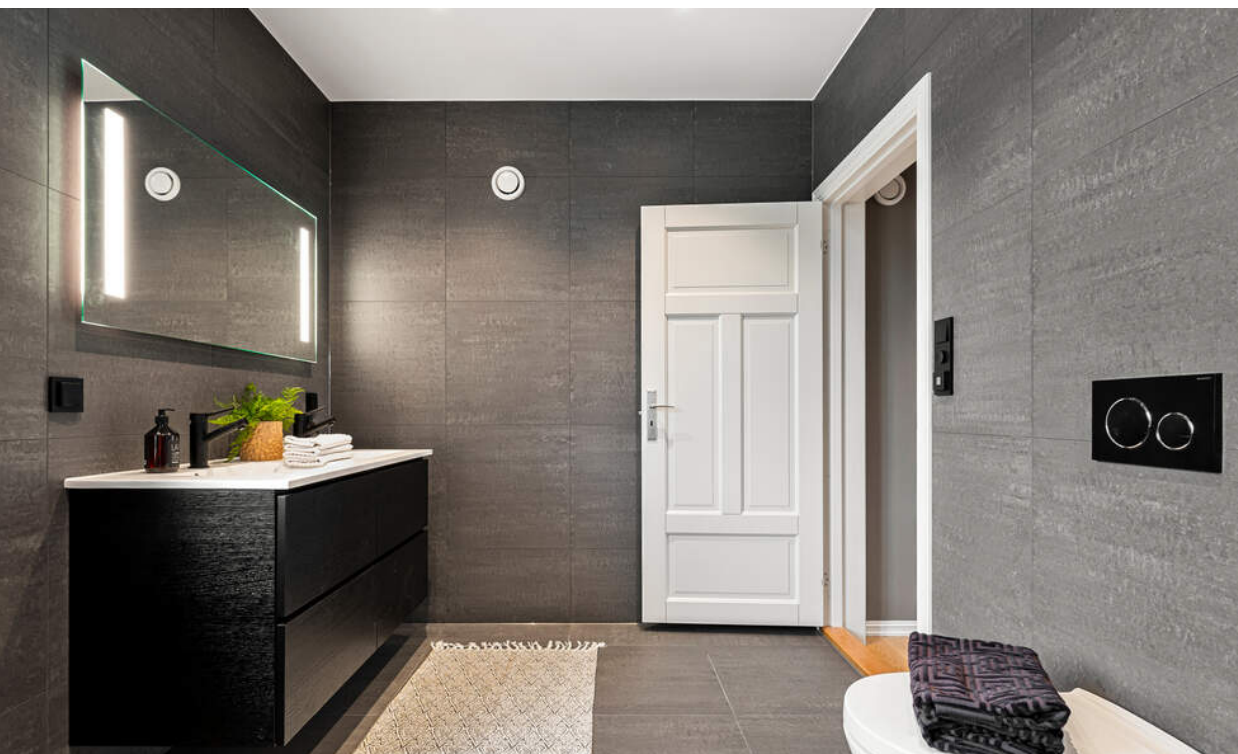
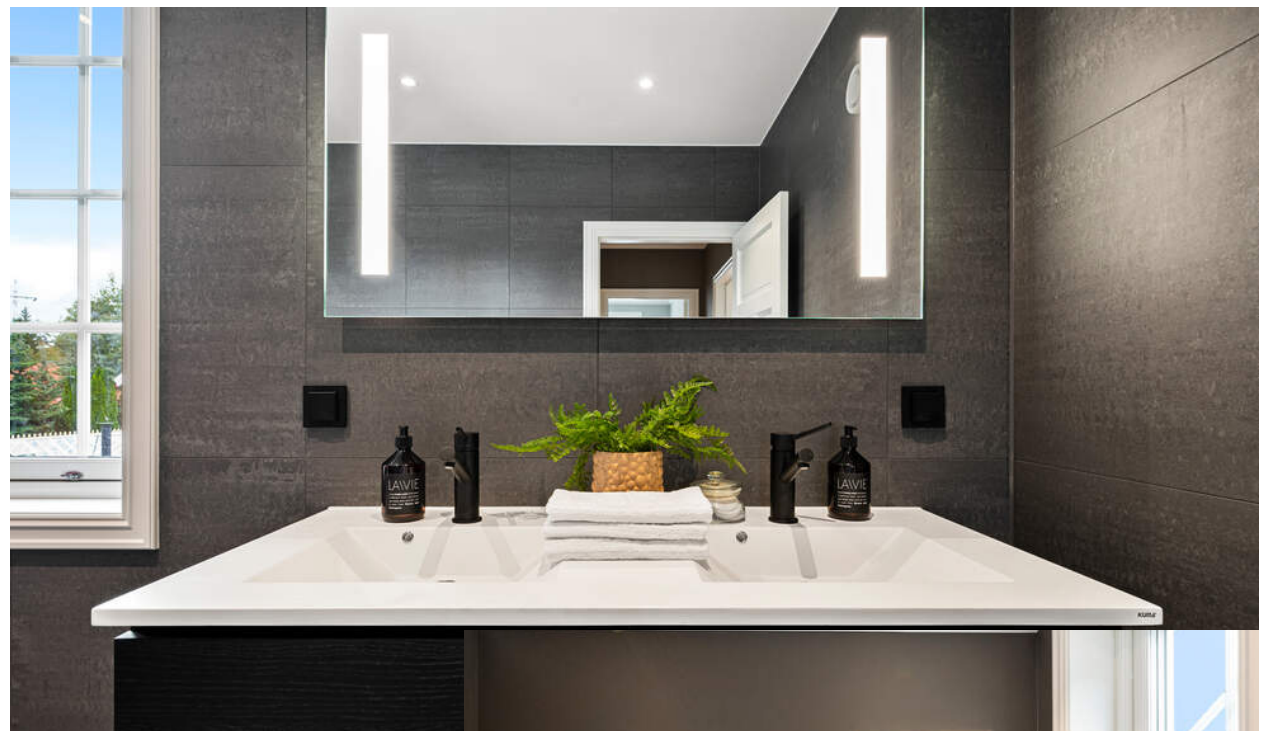




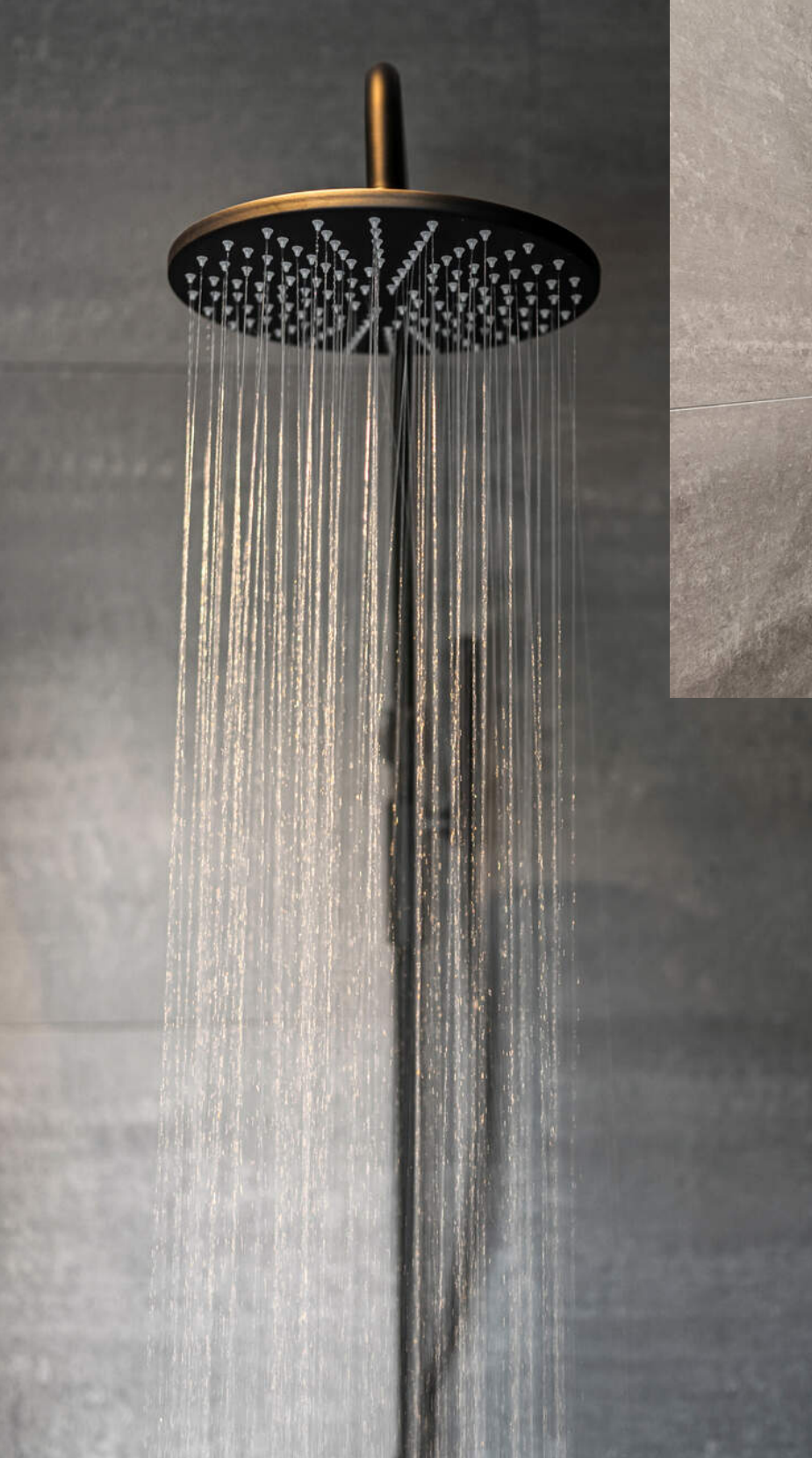


















HUS 1



HUS 2



VEDLEGG

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Lillemstrøm KNR 3205 - GNR 77 / 81 / 0 / 0 SNR



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	--- Vannkant	Bygningspunkt
11 - 30 cm	--- Veikant	Selfrak kulturminne
31 - 200 cm		ambita.com/butikk-for-fargelister
201 - 500 cm		
Over 500 cm		
Ikke angitt		
	 Fiktiv / Teigdele	
	 Punktliste	

ETBL 2005

RIISBYGG

Leveransebeskrivelse Skolegata 37, Strømmen

Tomten og utomhus arbeider

Gårdsplass leveres ferdig med singel der hvor det er merket gult på situasjonskart. Tomten planeres med stedlige masser der det er merket grønt på kart. Terreng leveres som vist på tegninger og snitt. Terrasse leveres iht. tegning i impregneret trevirke, flytende på grunn. Terrassegulv leveres som Møre Royal rillet farge grå med synlige skruer.

Vann og avløp

Eiendommene tilknyttes off. vei, vann og avløp. Tilkoblingsavgifter er inkludert i kjøpesummen.

Konstruksjoner

Boligen bygges iht energikravene i TEK 17. Utvendig leveres huset med liggende panel som er grunnnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm samt asfaltflate og vindspærreduk på ytterside for tetthet, avstivning og ekstra isolering. Huset trykktestes 5 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Testresultatene ligger ved i FDV. Innervegger levers i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Hvite takrenner og vindusbeslag. Takstein leveres som Benders Brilliant Skifer.

Vinduer og dører

Sidehengslede hvitmaltetrevinduer med avtagbare sprosser fra anerkjent leverandør. Vinduene leveres med avrundete kanter, aluminium på utsatte steder, aluminium i sprosser som kan demonteres for vasking. Barnesikring på alle åpningsvinduer samt vrider som kan låse vinduet i valgt posisjon, når det står åpent. Høyde overkant vinduer og balkongdører er 240 cm i 1.etg. Hoveddør leveres som Lurs Ekeby malt hvit utvendig og innvendig i ekstra høyde på 240 cm.

Trapp innvendig i bolig

Innvendig trapp leveres som tett trapp i hvitmalt heltre furu med hvite HDF trinn fra anerkjent norsk fabrikk. Meglere og sprosser leveres med freste spor og trappetrinn leveres med en frest bue i fremkant.

Innerdører

Innvendige dører leveres som massiv speildør 4 spill i hvitmalt utførelse. Høyde på dørene er 210 cm. Dørkarm leveres hvitmaltet med gummlist inne i

karm for bedre tetting. Dørvrider leveres i stål utførelse i Riis Bygg sin standard.

Kjøkkeninnredning, hvitevarer og ventilator

Kjøkkeninnredning leveres fra en av Riis Bygg sine utvalgte leverandører til en verdi av nettoinnkjøpspris til Riis Bygg AS for kr 225.000,- inkl. mva., frakt og montering.

Sanitærinneinredninger bad og toalett

Baderomsinnredninger fra Kvik type Mano matt hvit/Mano sort trestruktur med speil iht. tegning. Bredde 81 cm på lite bad og bredde 121 cm. på hovedbad. Innredning toalett fra Hafa, hvit.

Overflater tørre rom

Alle innervegger leveres med gips og leveres sparklet og malt. Veggene males i en valgfri lys farge som kunde selv kan velge. Alle veggene males med Flutex Pro 05. Vaskerom males med Jotaproff Aqua Tech 10 eller tilsvarende. Ved valg av mørke farger, kan det komme tillegg fra maler. Det betales tillegg for flere farger og matte farger på vegger. Bod under trapp leveres delvis uten lister, med flis som hall og med synlig stender). Tak i gips males med Jotaproff Primadekk 2 eller tilsvarende, i fargen So502Y-bomull.

Gulvlist & gerikt: 70 mm. Taklist i stue, kjøkken og hall: 80 mm. Taklist i resten av huset leveres i 40 mm. Alt listverk er profilert og sparkles, fuges og overmales med Lady Supreme 15 eller tilsvarende i fargen So502Y, bomull før ferdigstillelse.

Gulv rom uten flis

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett fra Monter, Opus hvit matt lakkert eller lignende.

Overflater bad

På gulv og vegger leveres fliser type Glade 60x60 fra Fagflis. Det legges mosaikk i dusj sone for fall. Flisprøver av de forskjellige flisene finnes hos Riis Bygg og hos Fagflis. Det er også mulig å velge andre fliser fra Fagflis som tilvalg/ending.

Overflater hall og wc

På gulv på hall og wc leveres fliser type Glade 60x60 fra Fagflis

Overflater vaskerom

På vaskerom leveres flis type Glade 30x30 på gulv fra Fagflis med sokkelflis.

Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres iht tegning flislagt med standard uteflis.

Oppvarming og ildsted

Det leveres varmekabler på alle rom i 1. etg. (ikke i kott under trapp) samt på våtrom i 2. etg. Det leveres termostattyrt elektriske ovner på alle soverom og stue 2.etg. Vedpeis type Visionline i65F eller lignende i stue fra Peisselskapet.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Tilluft i alle oppholdsrom og utluft fra alle våtrom. Ventilasjonsanlegget plasseres iht. tegning. Ventilator leveres i vegg/tak iht. prosjektering.

Elektrisk anlegg

Boligen leveres med 125 elektriske punkter som plasseres etter egen beskrivelse inkludert sikringsskap med automatsikringer, 2 seriekoblede brannvarslere, telefon/ringeklokkeanlegg og utelys mv. Kunde bestemmer selv plassering av punkter i møte med elektriker før oppstart. Innvendig er det medregnet totalt 25 stk. downlights som plasseres etter eget ønske.

I tillegg kommer egen belysning under kjøkkeninnredning (iht. egen beskrivelse fra kjøkkenleverandør). Det er totalt medregnet 4 stk. dimere til lys på boligen. Som utebelysning er det 6 utelys av typen Sg Sorento – hvit.

Sanitæranlegg

Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjente leverandører med ett-greps blande batteri. Boligen leveres med 300 liters varmtvannsbereder og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

Begge bad:

- 1 stk Villeroy & Boch O - Nova vegghengt toalett med Geberit Sigma 01 betjeningsplate og Geberitt duofix sigma TEK innbyggingssystemer.
- 1 stk Gustavsberg nautic square dusjbatteri.
- 2 stk dusjdører (100 cm stort bad og 90 cm lite bad).
- 1 stk opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri m/ pop up ventil.
- 1 stk sluk.

Toalett:

- 1 stk Villeroy & Boch O - Nova vegghengt toalett med Geberit Sigma 01 betjeningsplate og Geberitt duofix sigma TEK innbyggingssystemer
- 1 stk opplegg med vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri m/pop up ventil

Kjøkken:

- 1 stk Gustavsberg Nautic kjøkkenbatteri m/ avstenging for oppvaskmaskin.
- 1 stk tilkobling av oppvaskmaskin.
- 1 stk waterguard ved oppvaskmaskin.

Vaskerom:

Vegghengt type Vaskekar er Intra for vegg inkl. Gustavsberg vaskebatteri på vegg med tilkobling for vaskemaskin.

Frostfri utekran med kaldt vann plasseres iht. plantegning.

Rengjøring

Boligen leveres rengjort innvendig i form av ”byggvask”. Boligen leveres uten utvendig rengjøring. Tomten leveres ryddet.

Diverse

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat som kunden selv monterer på valgfritt sted. Det leveres sponplategulv i bredde på 120 cm. på loft i en lengde på ca. 7 meter.

Garasje hus 1 (Tilvalg kr. 400.000,-)

Garasjen leveres med petring samt panel som boligen grunnnet fra fabrikk. På innsiden er vegger åpne. Gulvet leveres i grovstøpt betong. Garasjeport leveres som isolert stålport, farge hvit, med elektrisk portåpner. Det leveres elektrisk opplegg til garasjeport, 1 stk. dobbelt stikkontakt samt 3 downlights i tak over garasjeport.

Dersom garasje ikke leveres som tilvalg leveres det 5 m² utvendig enkel sportsbod. Boden leveres uisolert med enkel konstruksjon og kledning og papp på taket.

Ikke med i leveransen

- Tilknytningsavgifter for tv og telefon
- Garderobeskap
- Badekar med garnityr og eventuelt fremføring av vann og avløp til badekar.
- Om kunde endrer til kjøkkenarmatur uten avstenging for vann til oppvaskmaskin må det monteres egen kran for avstenging i kjøkkenbenk.
- Beising

- Behandling av impregnert trevirke.
- Finplanering, plen, hekk, kantstein, asfalt mv.
- Komplett vannopplegg til kjøleskap
- Postkasse
- Lys på loft
- Husnummerskilt

Er det motsetninger mellom tegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader, planering og utenomhusplanen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Selgeren har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhus arealer, fellesarealer, materialvalg i og på bygningene. Vindusplasseringen i boligen kan avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utforming av byggene.

Prising av endringer og tilvalg

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer og/eller tilvalg i.h.t. Bustadoppføringslova. Ved prising av endringsarbeider vil Riis Bygg AS utarbeide tilbud på dette. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til Riis bygg AS inkl. mva. + 30% påslag. På tilvalg/ oppgradering avregnes nettoppris inkl. mva. mot nettoppris inkl. mva. til Riis Bygg AS + 30% påslag. Ved eventuelt fratrekk er det nettoppris inkl. mva. som kommer til fratrekk. Påslaget til Riis Bygg As er pga. merarbeid knyttet til endringen, logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn samt økt risiko for feil samt garantiansvar.

Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Garantier og betalingsbetingelser

Selgers bank stiller 3 % fullførelsesgaranti frem til overtakelse. Deretter stilles 5 års garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Selger stiller fullførelsesgaranti

snarest mulig etter at kjøpekontrakt er signert. Innbetalt beløp er rentebærende for kjøper.

Følgende betalingsplan gjelder:

- A konto 1
10% av kontraktssum ved signering av kontakt.
- A konto 2
90% av rest kontraktssummen ved overlevering sammen med eventuelle tilvalg.

Dokumentavgift ved tinglysing av skjøte utgjør 2,5 % av tomteverdien. I tillegg betaler kjøper tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr. 525,- og tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,- samt kr. 172,- for pantattest.

Arealberegning

Bruksareal (BRA) Det vil si areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger inklusive innvendige vegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på tegninger samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng. Det er på prosjekterte boliger ikke mulig å oppgi P-ROM da dette er avhengig av den faktiske bruken av hvert enkelt rom.

Forventet byggetid er ca. 10 – 12 måneder etter byggestart.

LEVERANSEBESKRIVELSE

TOMTESTØRRELSE

1152 m². Tomten skal deles i to tilnærmet like parseller..

Beskrivelse av tomt

Tomten skal deles slik at hver får egen registerbetegnelse (gnr. / bnr.). Hus 2 får tinglyst adkomstrett over tomt 1.

Tomten skal deles slik at hver får egen registerbetegnelse (gnr. / bnr.). Hus 2 får tinglyst adkomstrett over tomt 1.

Oppvarming

Boligene får elektrisk oppvarming i form av varmekabler i hele 1. etg (foruten i bod under trapp) samt samt begge bad i andre etasje. Soverom og stue i 2. etg. har termostatstyrte panelovner med nattsinking. Peis i stuen - type Visionline. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info energiklasse

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Energiattest vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Fastsettes først etter ferdigstilling, erfaringsmessig vil de kommunale utgiftene utgjøre ca kr. 25.000,- pr. år. Det kan forekomme variasjon i avgiftene basert på forbruk.

Info eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har innført eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Diverse

Velger du et Riis-hus får du en bolig med særpreg og utsøkt kvalitet i alle detaljer. Det understrekes av en generøs takhøyde (260 cm i hovedplan, 250 cm i 2. etg.) og god planløsning. Eksteriøret preges av en

symmetrisk fasade, valmet tak, klassiske detaljer og en sober eleganse. Boligene er over to fulle plan med herskkelig utforming. Med Riis Bygg vil du få en kvalitetsbolig med høy standard, tilpasset dine ønsker og behov. Riis Bygg AS bygger din drøm!

RiisBygg AS er en Lillestrømbasert boligutvikler som har oppført et stort antall eksklusive eneboliger i Lillestrøm, Rælingen og Lørenskog, for mer informasjon og bilder fra referansjeprojekter se gjerne www.riisbygg.no

Utbygger har stort sett tilgang til ferdigstilte boliger, kontakt megler dersom du ønsker innvendig besiktigelse av slik.

Boligene leveres nøkkelferdige og holder gjennomgående høy standard. Fra utbygger en god leveranse med påkostet kjøkken, flott 1-stavs parkett, et stort antall downlights, delikate baderom, m.m. Kjøper har mulighet til å påvirke leveransen, eks. valg av gulv, fliser, teknisk utstyr m.m. Flott listverk langs gulv og himling.

Kjøkkenleveranse tilpasses kjøpers ønske, velg mellom 3 alternative produsenter. Disse kan tilby alle typer stilretninger og utformninger.

2 stk. bad/wc i 2. etg., begge leveres delikat flislagt og med varmekabler i gulv, komplett utstyrt med innredning og dusjhjørne. Hovedbad i tilknytning til

foreldresoverom kan som tilvalg leveres med badekar. Alle toalett leveres vegghengt, type Gustavsberg Nautic.

Flott innvendig hvitmalt trapp. Hvitmalte heltre profilerte innerdører. Malt profilert ytterdør.

Lekker peisovn i stue fra Peisselskapet. Varmekabler på begge baderom, varme i gulv i hele 1. etg. (foruten i bod under trapp). Gulvene har individuell styring.

Utstrakt bruk av downlights m/dimmer. I tillegg downlights i himling over ytterdør samt 4 utelys.

Sentralstøvsuger. Utekran.

Mot tillegg i pris kan gårds plass stenlegges ev. asfalteres. Tomt kan leveres ferdig opparbeidet med plen og hekk ev. gjerde.

Bildene som benyttes i annonsen er fra boliger Riis Bygg AS tidligere har oppført, det kan være avvik i bildene og leveransen på boligene som skal oppføres i Vestaveien. Det anbefales å lese leveransebeskrivelsen godt samt still gjerne spørsmål til megler dersom uklarheter

For omfang av leveranse og innvendig standard henvises det til leveransebeskrivelse og evt. romskjema vedlagt salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper kjøpers evt. rett til dagbøter.

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommene overdras kjøper fri for pengeheftelser. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene og nærområdet er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Prosjektet er gitt rammetillatelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommene vil få adkomst via offentlig vei. Eiendommene tilknyttes kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligene er ikke innredet med utleiedel.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se

<http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING

Kr. 12.950.000,- pr. enhet.

Omk. kjøper beskrivelse

Omkostninger
125 000,- dokumentavgift
545,- tinglysning av skjøte
545,- tinglysning av pantobligasjon

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger/byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Dersom boligen selges tidligere enn 6 mnd. etter fullførelse skal selger jfr. avhl. § 2-11 stille garanti tilsvarende bestemmelsene i bustadoppføringslovens §12 etter avtaleinngåelsen. I slikt tilfelle skal ikke kjøper innbetale noen del av kjøpesummen før garantien foreligger.

Utenlandske statsborgere :
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller

Leveransebeskrivelse

være forberedt på å dekke
forsinkelsesrenter til selger. Kontakt
ansvarlig megler for informasjon før
budgivning.

Personopplysningsloven:

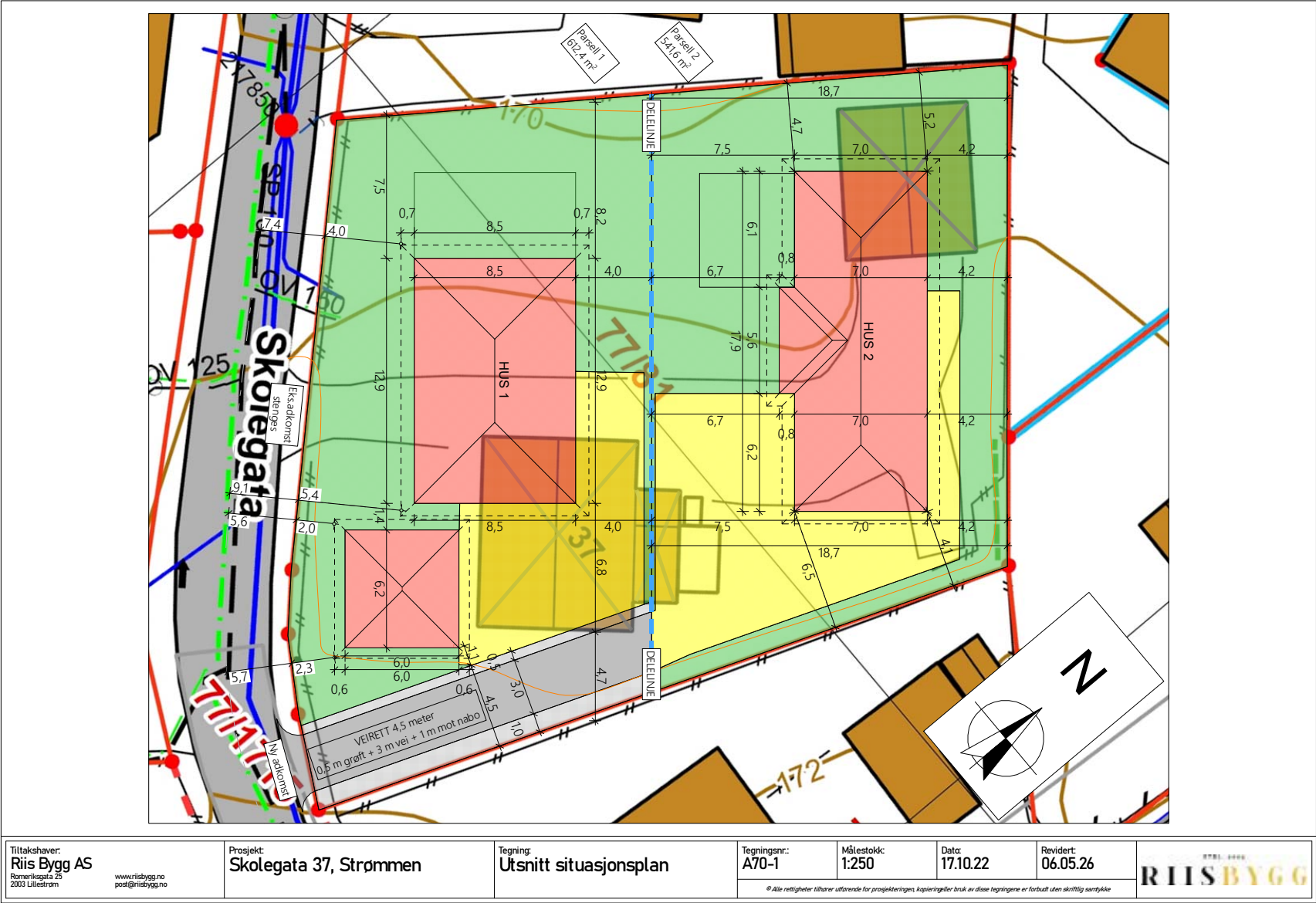
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer
personopplysninger på interessenter,
budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi
at mulighetene for å slette sine
personopplysninger er begrenset, som
følge av at eiendomsmeglingsforetak har
plikt til å oppbevare kontrakter og
dokumenter i minst 10 år, iht.
eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese
om vår behandling av personopplysninger
i vår personvernerklæring på
<https://proaktiv.no/personvernerklæring>

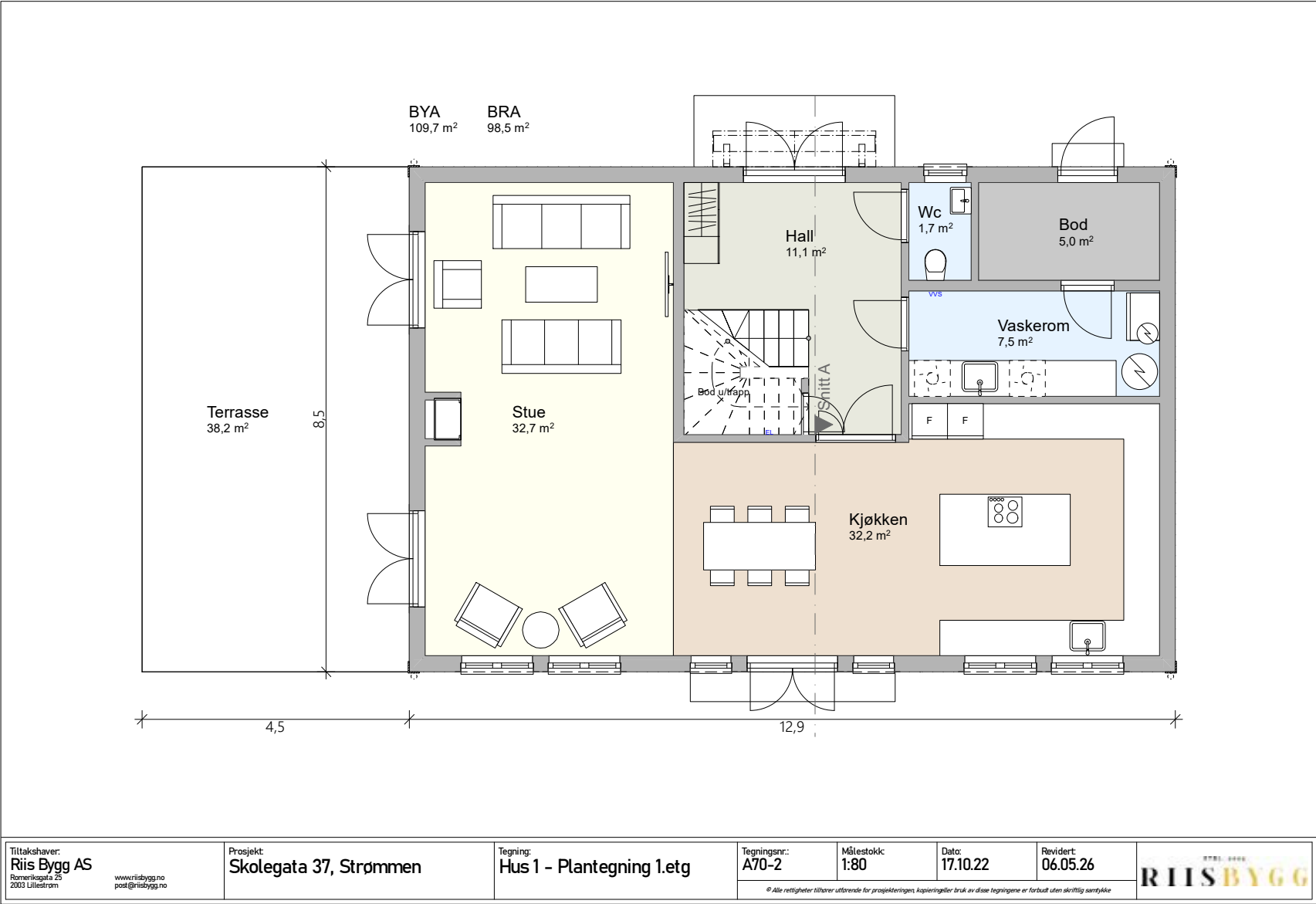
ØVRIGE KJØPSFORHOLD

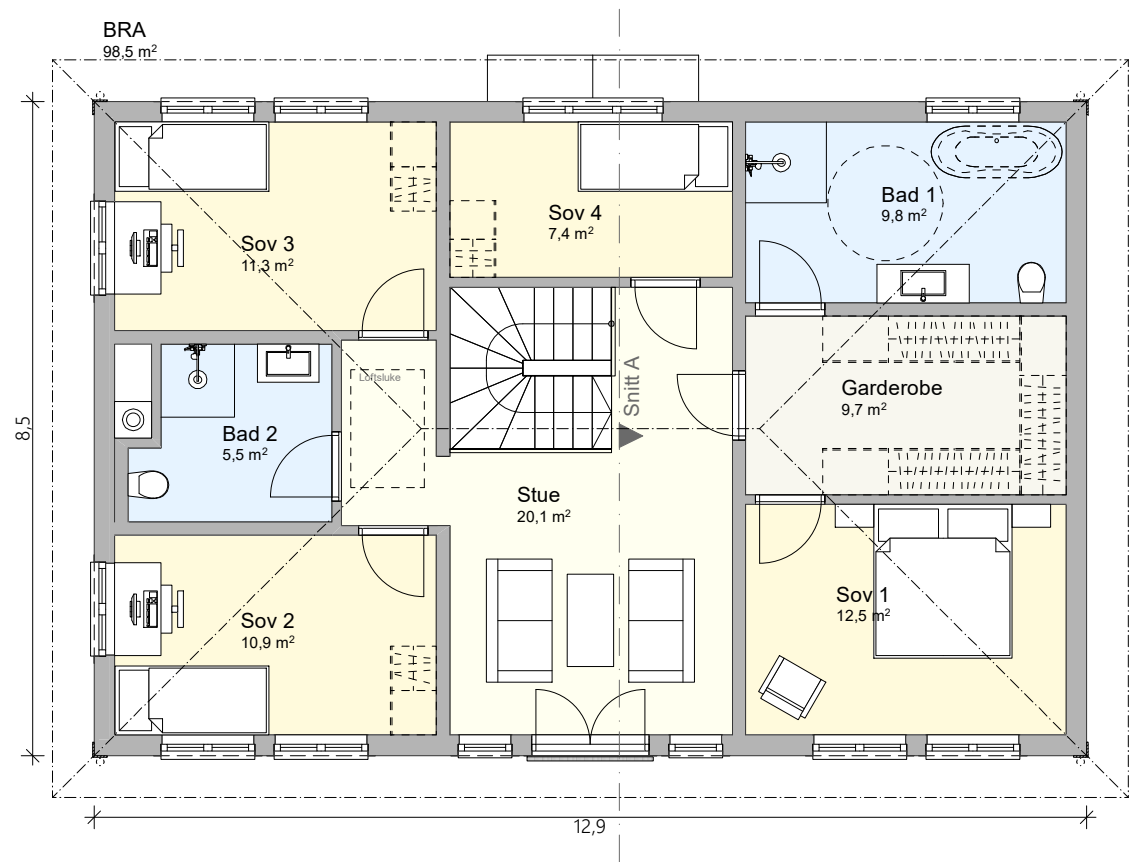
Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking
og terrorfinansiering at meglerforetaket er
forpliktet til å foreta kundetiltak av begge
parter i handelen. For oppdragsgiver skjer
dette i forbindelse med inngåelse av
oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for
kontraktsinngåelse. Dersom slik
kundekontroll ikke kan gjennomføres, er
meglerforetaket pålagt å avstå fra
gjennomføring av oppgjøret. Partene er
selv ansvarlig for eventuelle kostnader og
ansvar dette kan medføre uten at det kan
anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor
meglerforetaket.

Notater

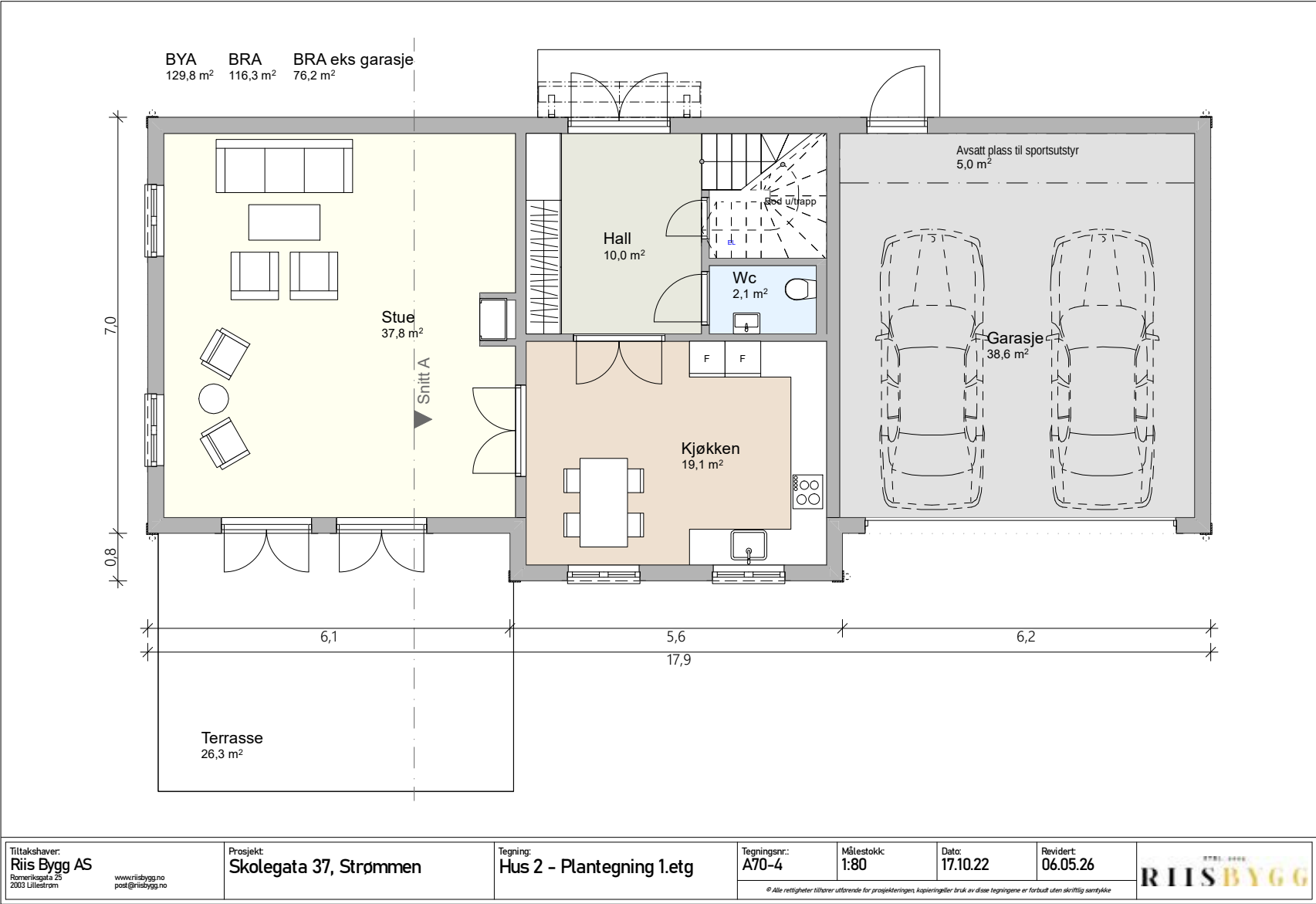


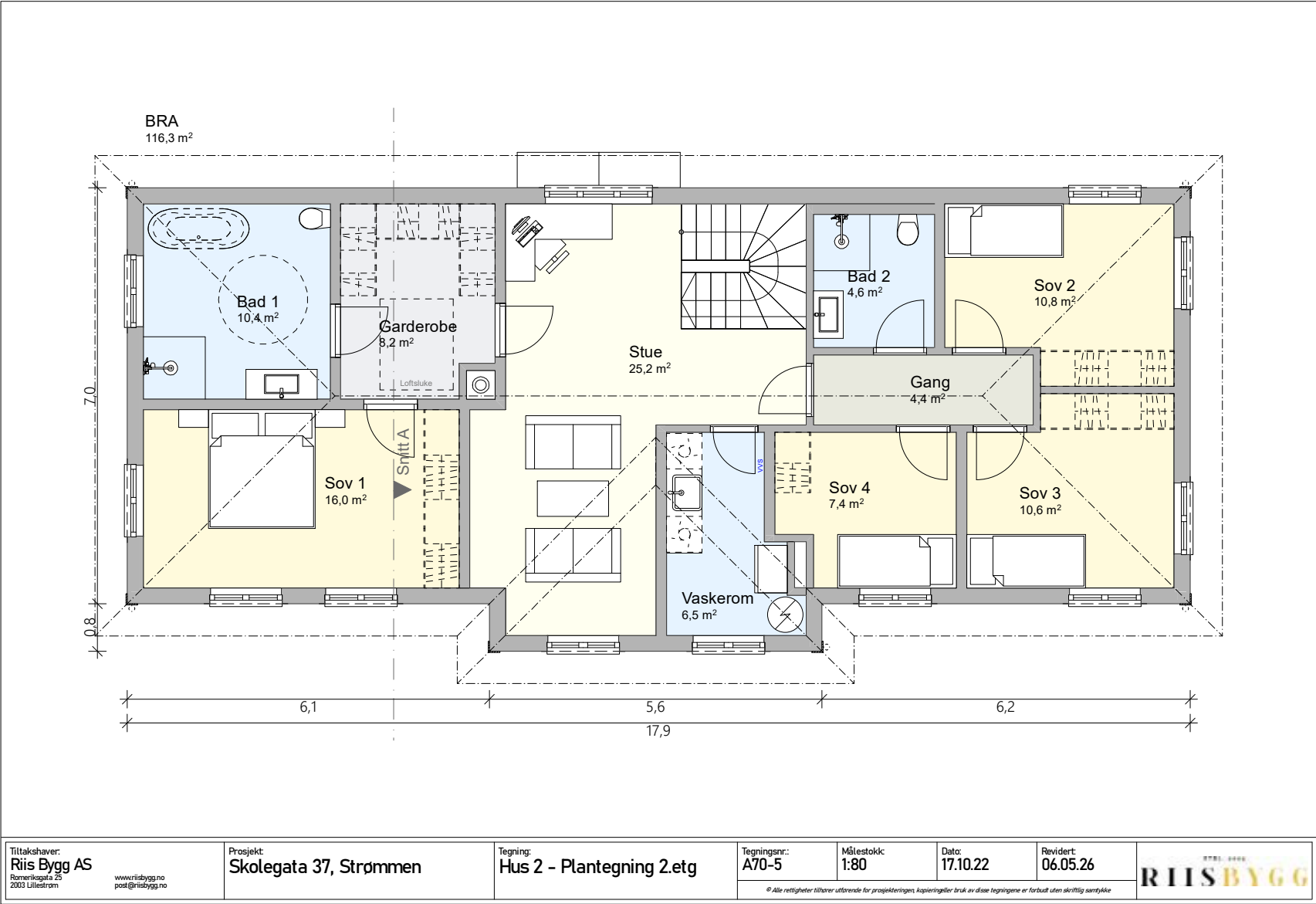


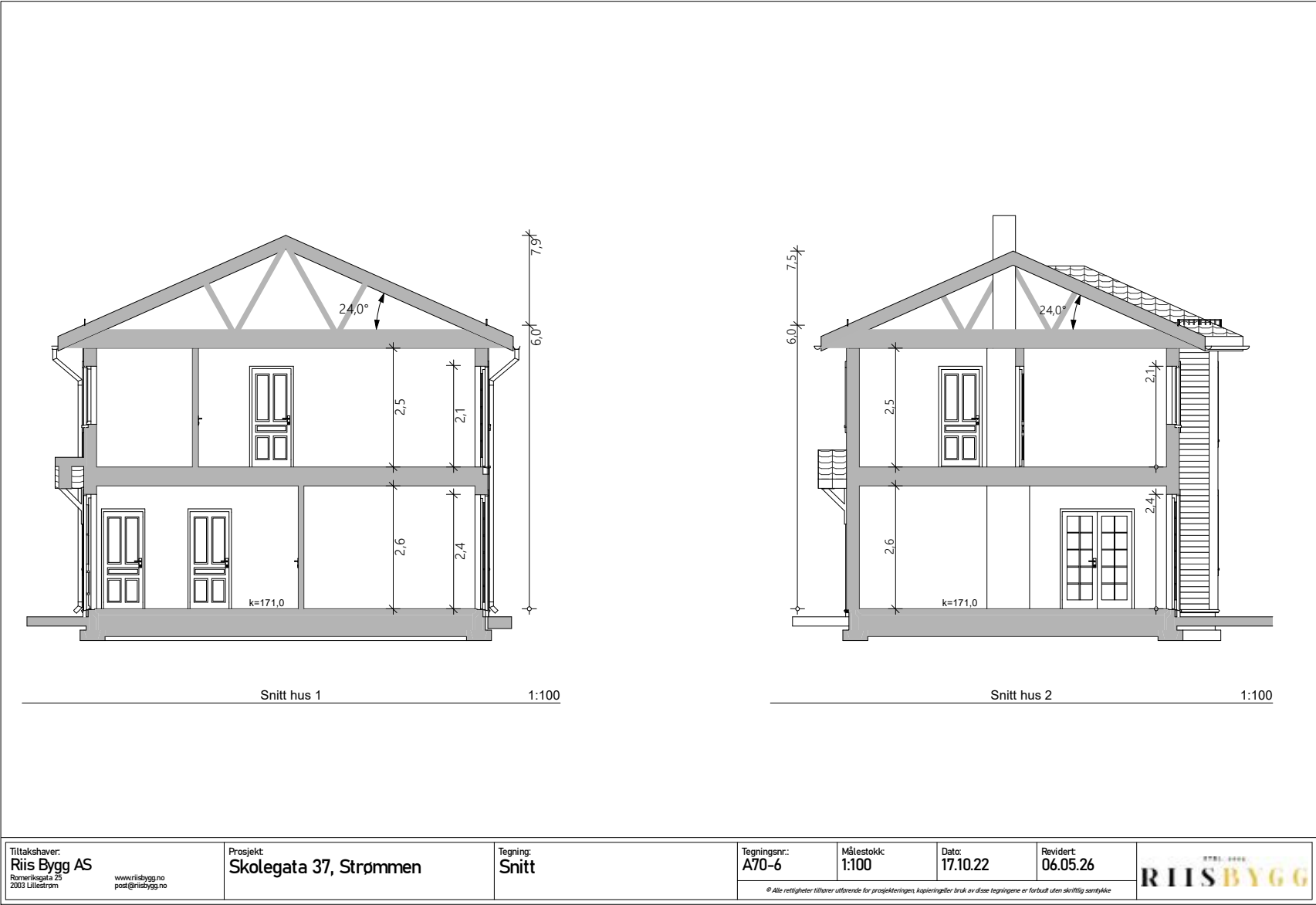


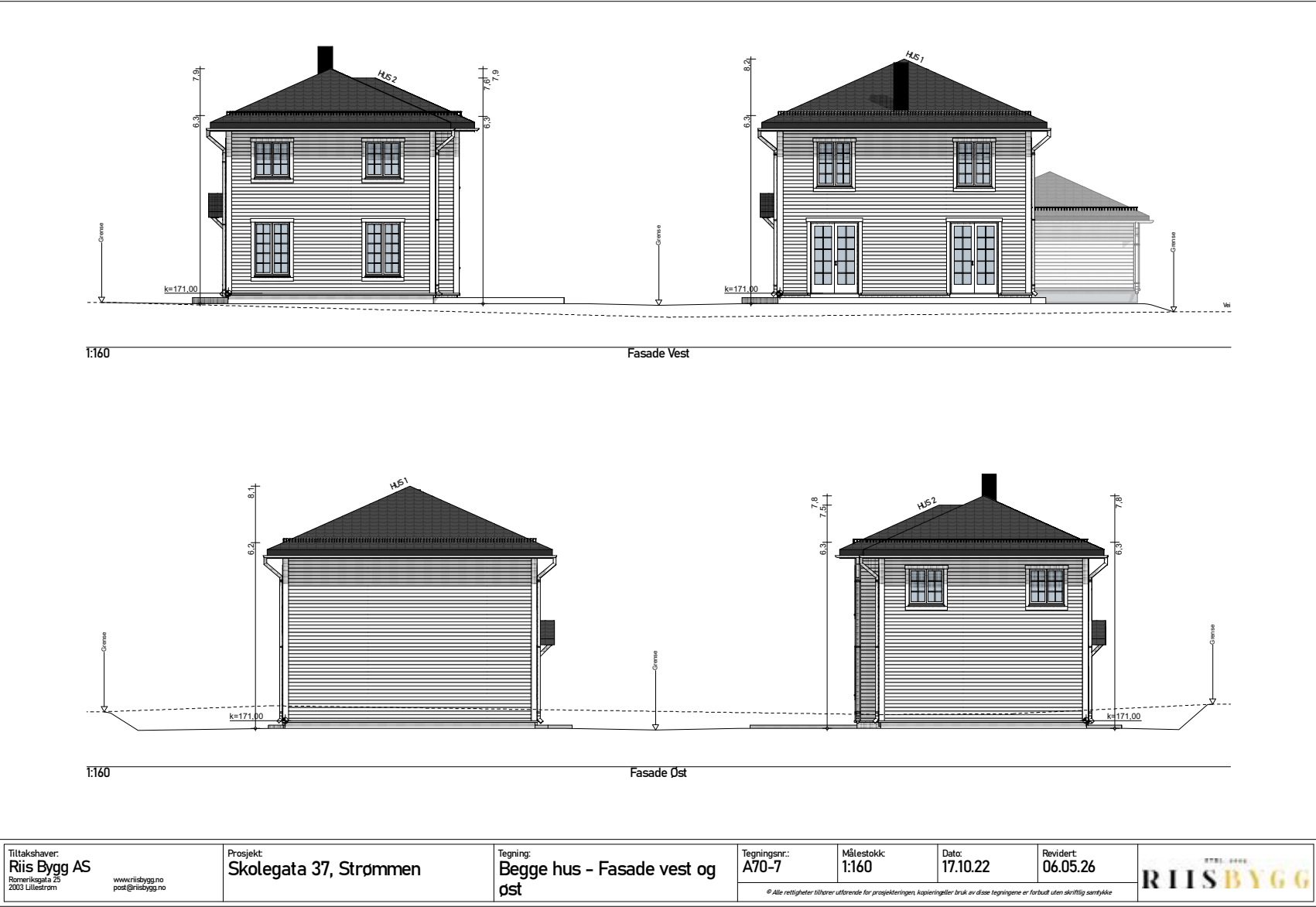
Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romenkagata 25 2003 Lillestrøm www.riisbygg.no post@riisbygg.no	Prosjekt: Skolegata 37, Strømmen	Tegning: Hus 1 - Plantegning 2.etg	Tegningsnr.: A70-3	Målestokk: 1:80	Dato: 17.10.22	Revidert: 06.05.26	RIISBYGG STREB - 0000
--	---	---	-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	--

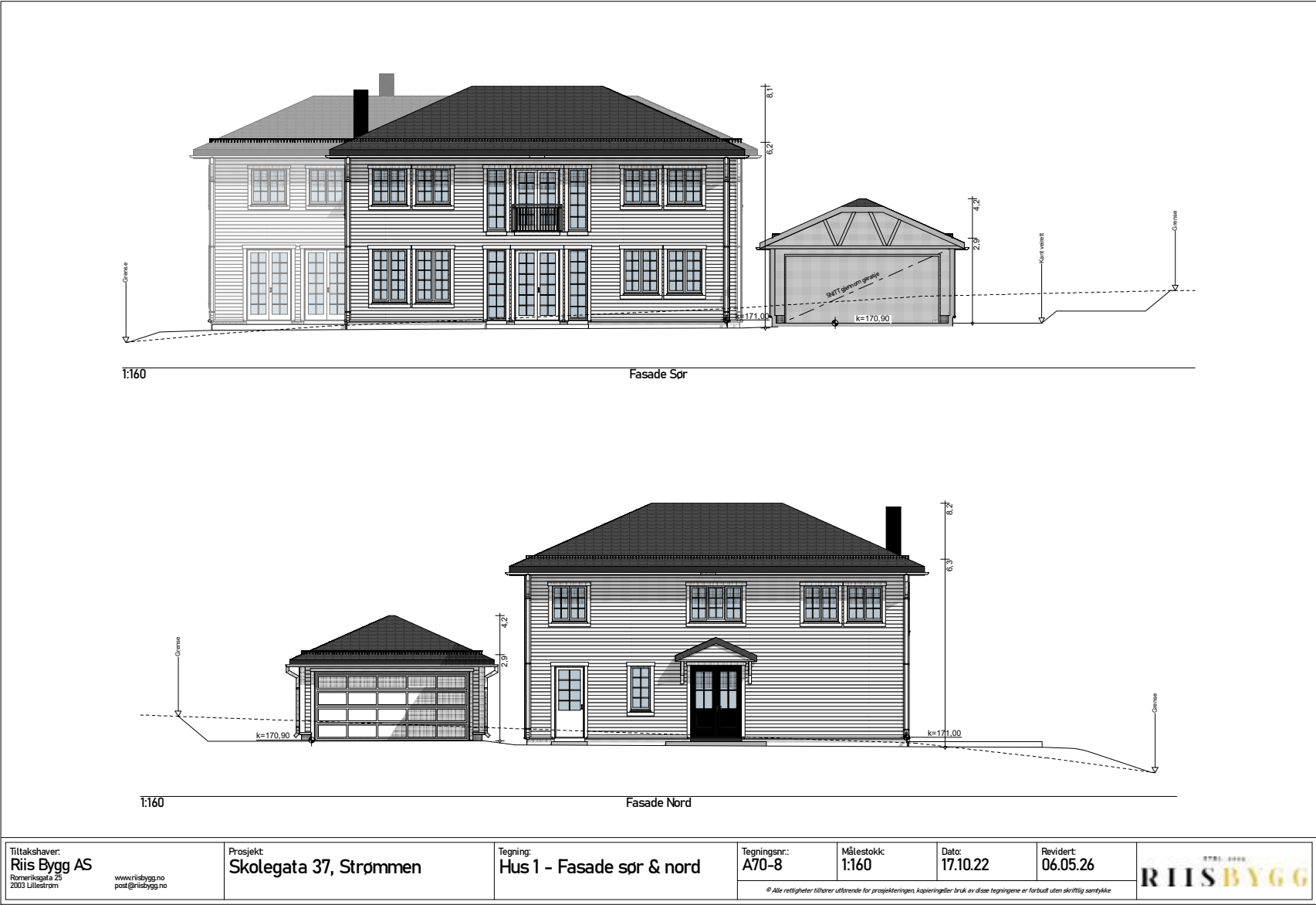
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke





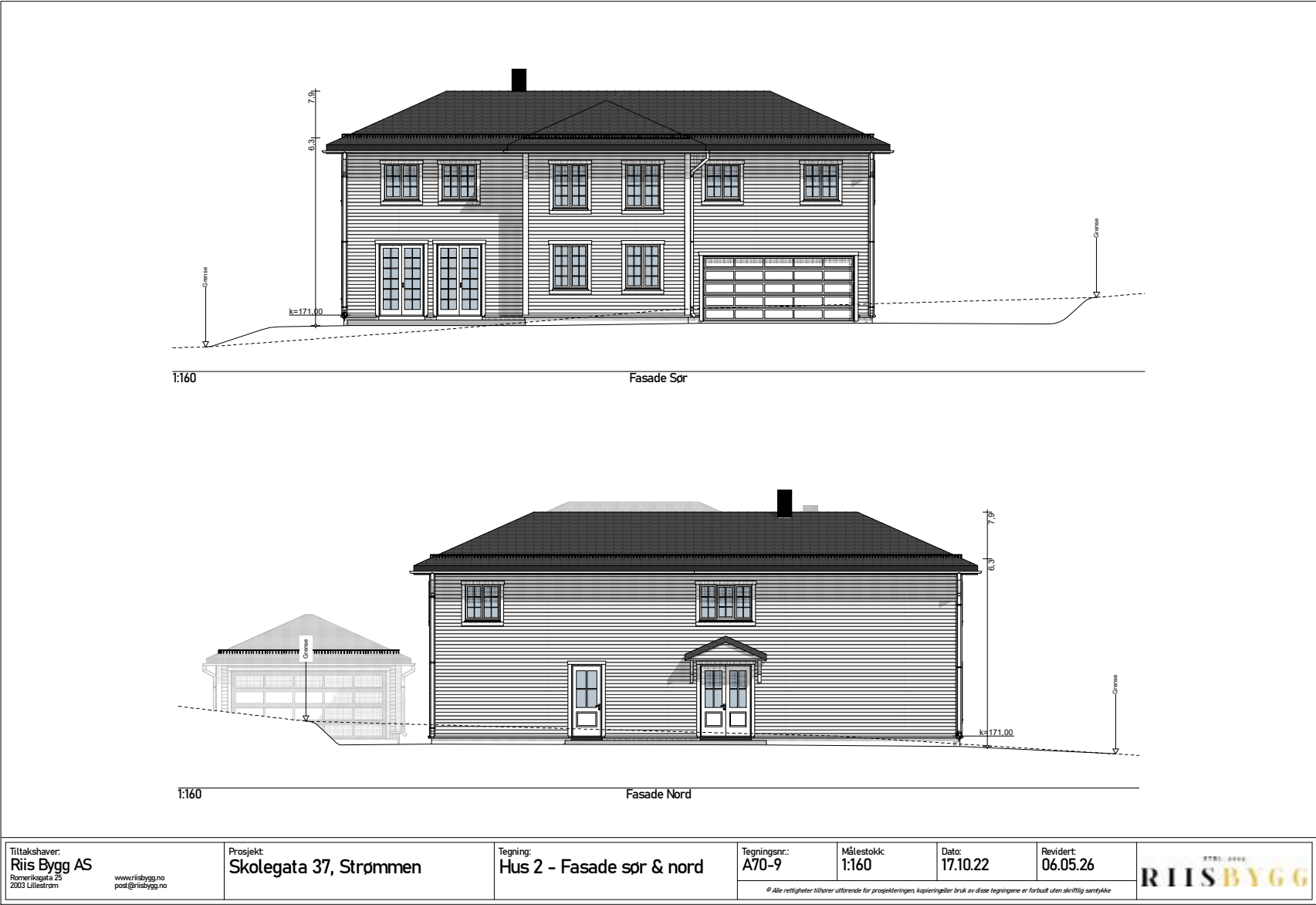






Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romenkagata 25 2003 Lillestrøm www.riisbygg.no post@riisbygg.no	Prosjekt: Skolegata 37, Strømmen	Tegning: Hus 1 - Fasade sør & nord	Tegningsnr.: A70-8	Målestokk: 1:160	Dato: 17.10.22	Revidert: 06.05.26	
--	---	---	-------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg

Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering

Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

Lite eller ingen vedlikehold

For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover

Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlist. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

Kjøpetilbud

FOR PROSJEKT: XX

Skolegata 37, 2010 STRØMMEN. Gnr. , bnr. , i Lillestrøm kommune Leil.nr. / Husnummer: undefined
Megler: , mobil: , e-post:

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG FOR

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Forskuddet skal innbetales meglers klientkonto, og vil gå til fradrag fra kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs/overtagelsesdato.

Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON OG FINANSIERINGSBEKREFTELSE PÅ HELE KJØPESUMMEN.

For selger: Kjøpetilbud aksepter Sted: _____ , dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV PROSJEKTMEGLING? ☐ JA ☐ NEI

Kjøpetilbudet innleveres til: Proaktiv Lillestrøm, Organisasjonsnummer 980132455. Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, Faks:

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

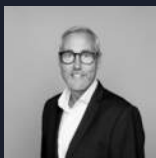
Notater



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



Eiendomsmegler MNEF:

Petter André Aure
450 07 097
paa@proaktiv.no



proaktiv lillestrøm: Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM
63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no

proaktiv.no

PROAKTIV