

PROAKTIV

Øverst på Løkenåsen II

Eksklusiv enebolig fra Riis Bygg AS



LØYKJELIA 186

Fetsund / Løkenåsen II

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

- **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

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

MOHOLT

- **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**

Løykjelia 186, 1900 Fetsund

Gnr./Bnr.

Gnr. 439 , bnr. 130 i Lillestrøm kommune

Boligtype

Prosjektert enebolig, 160 kvm BRA-I

TBA

Ca. 24,9 m² markterrasse, 5 kvm balkong i 2. etg.

Energimerke

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

Dato for prospekt

23.06.2026



INNHold

1 Nøkkelinformasjon	4 En ny hverdag	5 Kontorets side	6 Nærområdet
11 Illustrasjonsbilder	32 Leveransebeskrivelse	36 Vedlegg	48 Kjøpetilbud



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

LØYKJELIA 186

Prosjektet består av en enebolig som skal oppføres på selveiet tomt. 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.

Merk at utbygger har flere eiendommer under utvikling /ferdigstillelse på Nedre Romerike og det vil stort sett alltid være mulig å avtale innvendig besiktigelse i en ferdigstilt bolig med lignende planløsning. Eiendommen ligger nesten øverst på det nye boligfeltet - Løkenåsen II. Meget attraktivt

beliggende med svært gode solforhold mot sydvest - anbefales å ta turen opp for besiktigelse av tomten. Fra eiendommen er det kun 1 min. gang fra markagrensen.



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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / Område: Fetsund

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

Eiendommen ligger øverst på det nye boligfeltet - Løkenåsen II. Meget attraktivt beliggende med svært gode solforhold mot sydvest - anbefales å ta turen opp for besiktigelse av tomten. Fra eiendommen er det kun 1 min. gang fra markagrensen.

Riis Bygg AS er en lokal utbygger kjent for å levere boliger med høy standard og svært god finish. Det vil stort sett alltid være mulig å avtale besiktigelse av tilsvarende bolig de har under oppføring, kontakt megler for nærmere informasjon om dette.

Svært barnevennlig beliggenhet med tilgang til moderne og god barne og ungdomsskole, barnehager og offentlig kommunikasjon (kun 22 min. reisetid med toget inn til Oslo S fra Svingen Stasjon).

Fra eiendommen er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder med utallige skiløyper, samt bademuligheter ved Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har også et mangfoldig og variert tilbud innen kultur og idrett.

Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Gransveien Linje 470, 470E	16 min 🚶 1.5 km
🚗 Svingen stasjon Linje R14	7 min 🚗 4.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	39 min 🚗

DAGLIGVARE

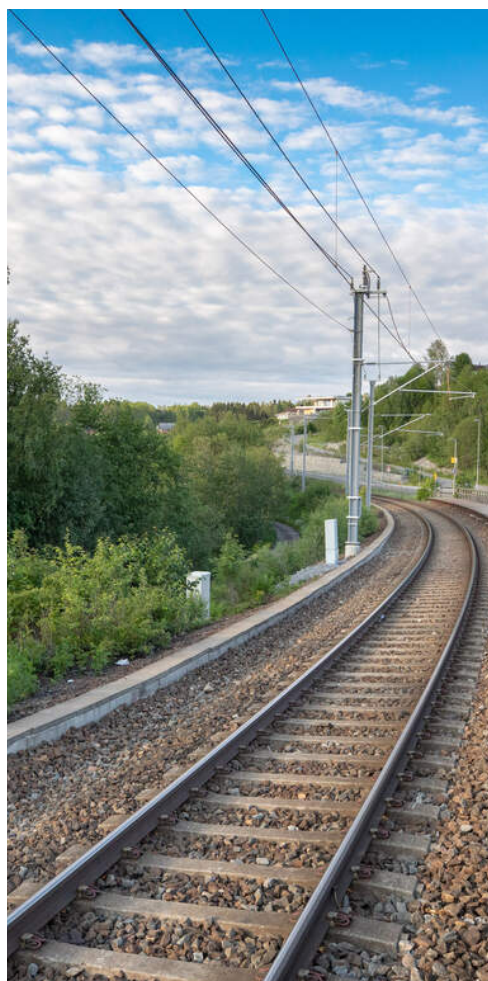
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	21 min 🚶 1.9 km
Spar Fetsund	9 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Fokus Butikkcenter	15 min 🚗
🏪 Boots apotek Fetsund	9 min 🚗

SPORT

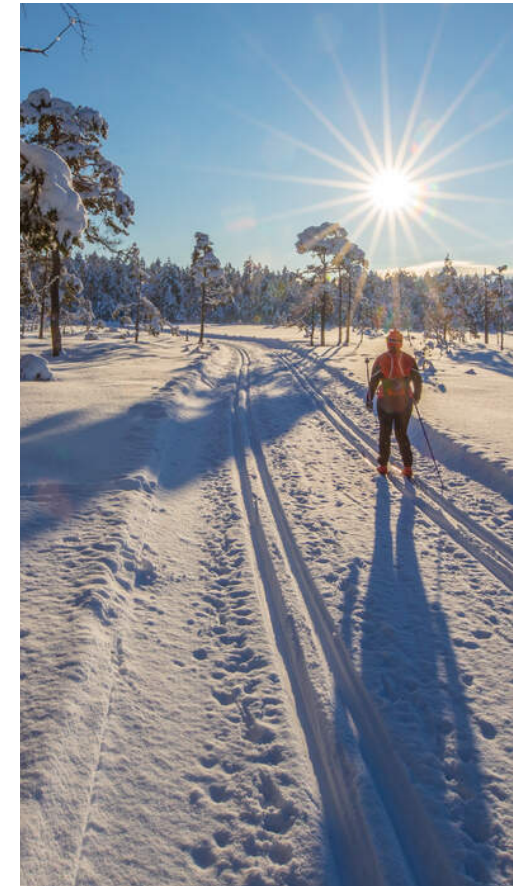
⚽ Dulpemyra ballplass Ballspill	21 min 🚶 2 km
⚽ Nerdrum lekeplass Ballspill	4 min 🚗 2.5 km
🏊 Spent Fetsund	9 min 🚗
🏊 Trento Sørumsand	15 min 🚗



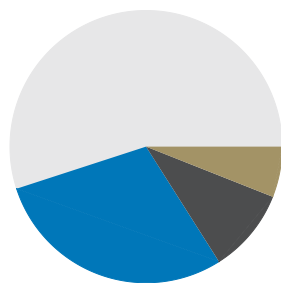
Eiendommen sokner til Riddersand barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det Østersund ungdomsskole, begge er moderne skoler med flotte fasiliteter. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten. Romerike har flere videregående skoler, og OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Klokkerud og ligger ca. 8 minutters gange fra boligen. Reisetiden med tog fra Svingen stasjon inn til Oslo S er 23 min.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 , Spar og Coop Extra i Fetsund. Fetsund sentrum ha et variert servicetilbud med blant annet vinmonopol, blomster- og interiørbutikk, flere frisører m.m. Lillestrøm sentrum nås på ca 15 minutter og her finnes et bredt utvalg av av butikker, shoppingssenter, post, bank, apotek, mote, vinmonopol, helsetilbud, cafeer, barer, restauranter, kino, kulturhus etc. Strømmen storsenter med over 200 butikker.



BOLIGMASSE



- 55% enebolig
- 6% rekkehus
- 29% blokk
- 10% annet

SKOLER

Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	7 min 🚗 3.5 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	11 min 🚗 6 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	12 min 🚗 6.4 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	7 min 🚗 3.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 🚗 10 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 🚗 12.1 km



BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 🚗 2.3 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 146 barn	8 min 🚗 4.2 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 🚗 4.9 km





Bildene i presentasjonen er fra annen bolig
Riis Bygg tidligere har ferdigstillet, det er
avvik på planløsning.

































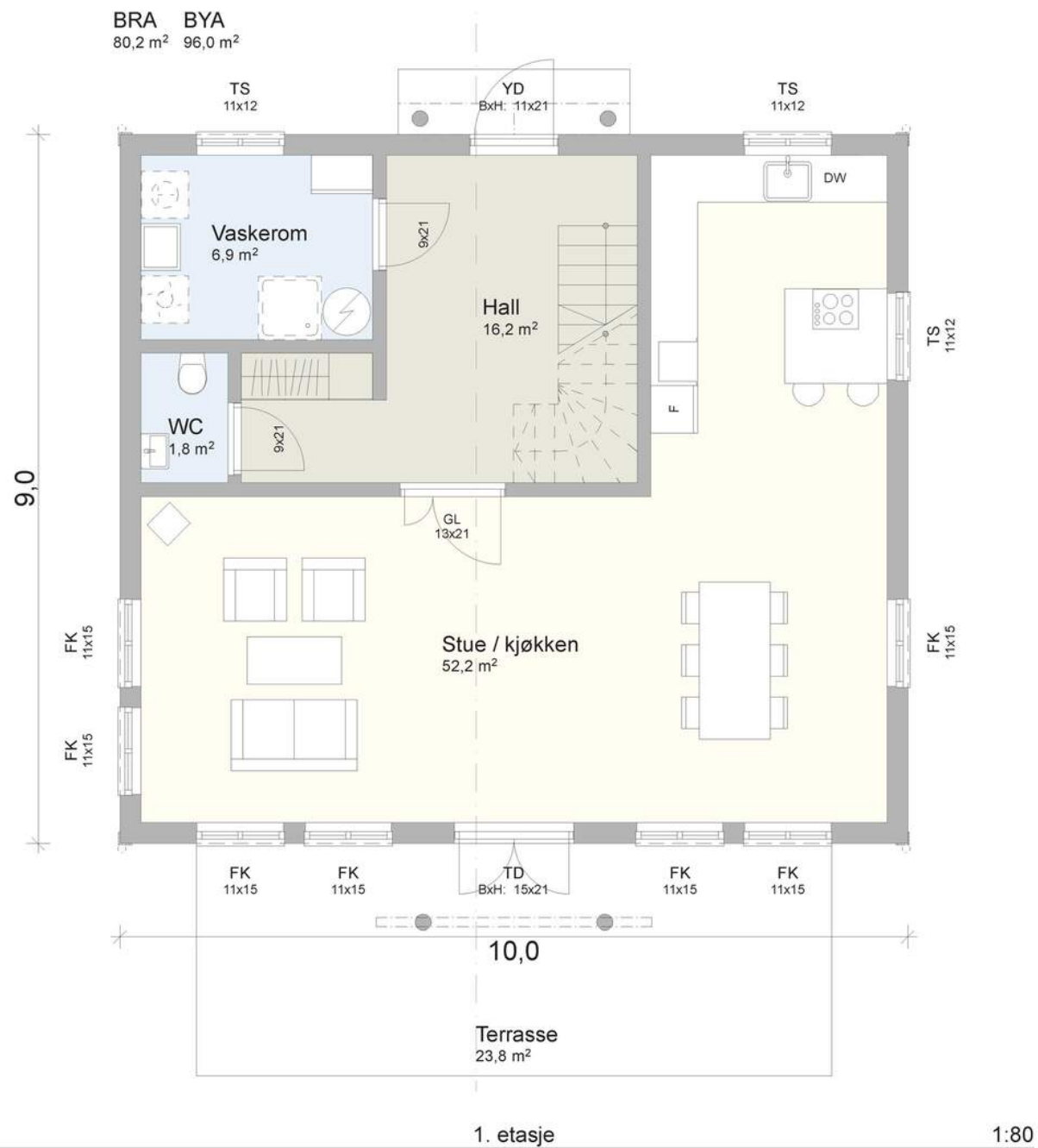




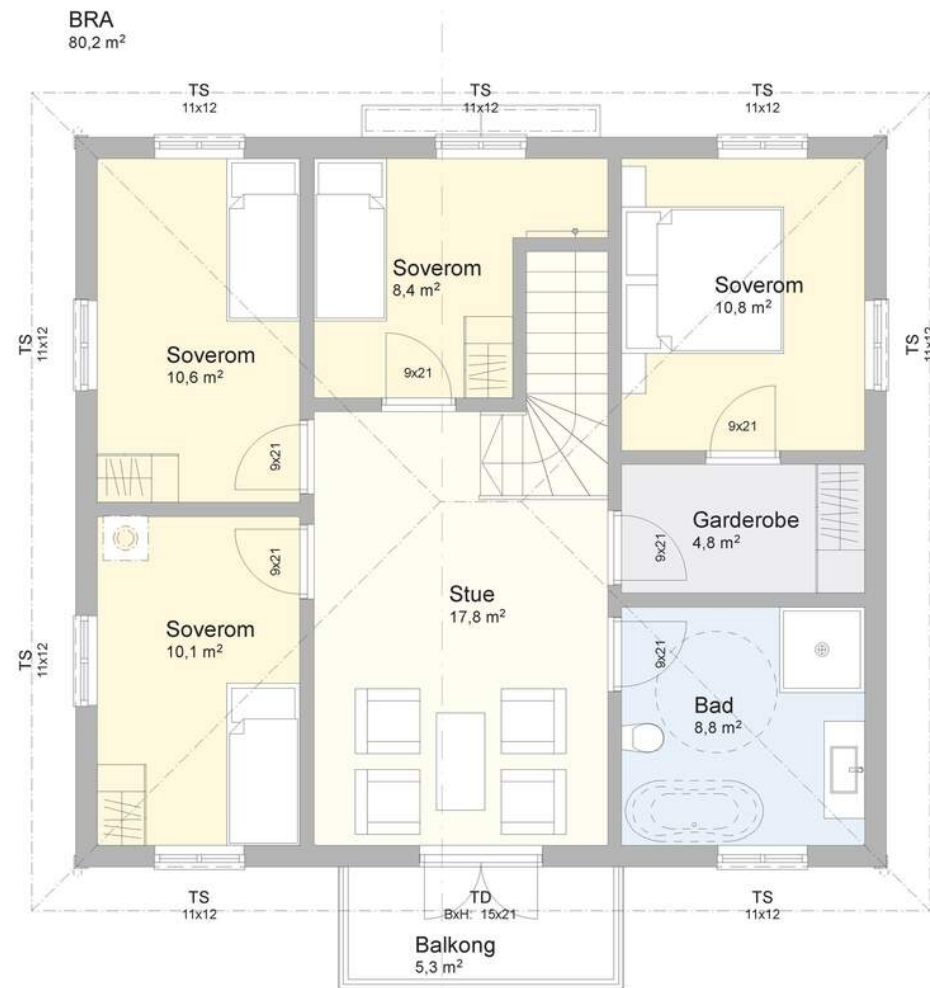




1. ETASJE



2. ETASJE



2. etasje

1:80

Tegning:

Tiltakshaver:

ETBL 2008

Tegningsnr.

LEVERANSEBESKRIVELSE

OPPVARMING

Varmekabel i gulv på hall og våtrom. Termostatstyrte ovner i stue og soverom. Det leveres pipe over tak, forberedt for ev. etablering av ildsted. 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 dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

838 m² eiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Tomten leveres grovplanert med stedlige masser.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt, estimeres til ca kr. 25.000,- pr. år.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontingent og dugnadsplikter må forventes, utgjør ca kr. 400,- pr år.

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. God planløsning og arealutnyttelse, 4 soverom - alle plassert i 2. etg. 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 kvalitetsenebolig 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. Bildene som benyttes i annonsen er fra boliger utbygger tidligere har oppført, det er avvik i planløsning og det kan være avvik i leveransen. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med utbyggers leveransebeskrivelse som følger vedlagt i prospektet.

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

Boligen leveres nøkkelferdig og holder gjennomgående høy standard. Fra utbygger en god leveranse med påkostet kjøkken, flott 1-stavs parkett, et stort antall downlights, delikate badrom, 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 badrom, et i hver etasje. Begge leveres 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. Hvitmalt heltre profilerte innerdører. Malt profilert ytterdør.

Forberedt for ildsted i stuen med pipe over tak. Varmekabler i hall og våtrom. 1. etg samt bad i 2. etg.

Utstrakt bruk av downlights m/dimmer. I tillegg ownlights 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 boligen som skal oppføres. 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

Eiendommen overdras kjøper fri for pengeheftelser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen er ikke innredet med utleiedel.

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 kjøper 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. 9.990.000,-

I tillegg kommer dokumentavgift med kr. 100.000,-. Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 545,-, gebyr for tinglysning av pantoppliggasjon kr. 545,-.

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 fullføring 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. Rekvirering 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. Rekvirering 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 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 kjøper. 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**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking

Leveransebeskrivelse

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.

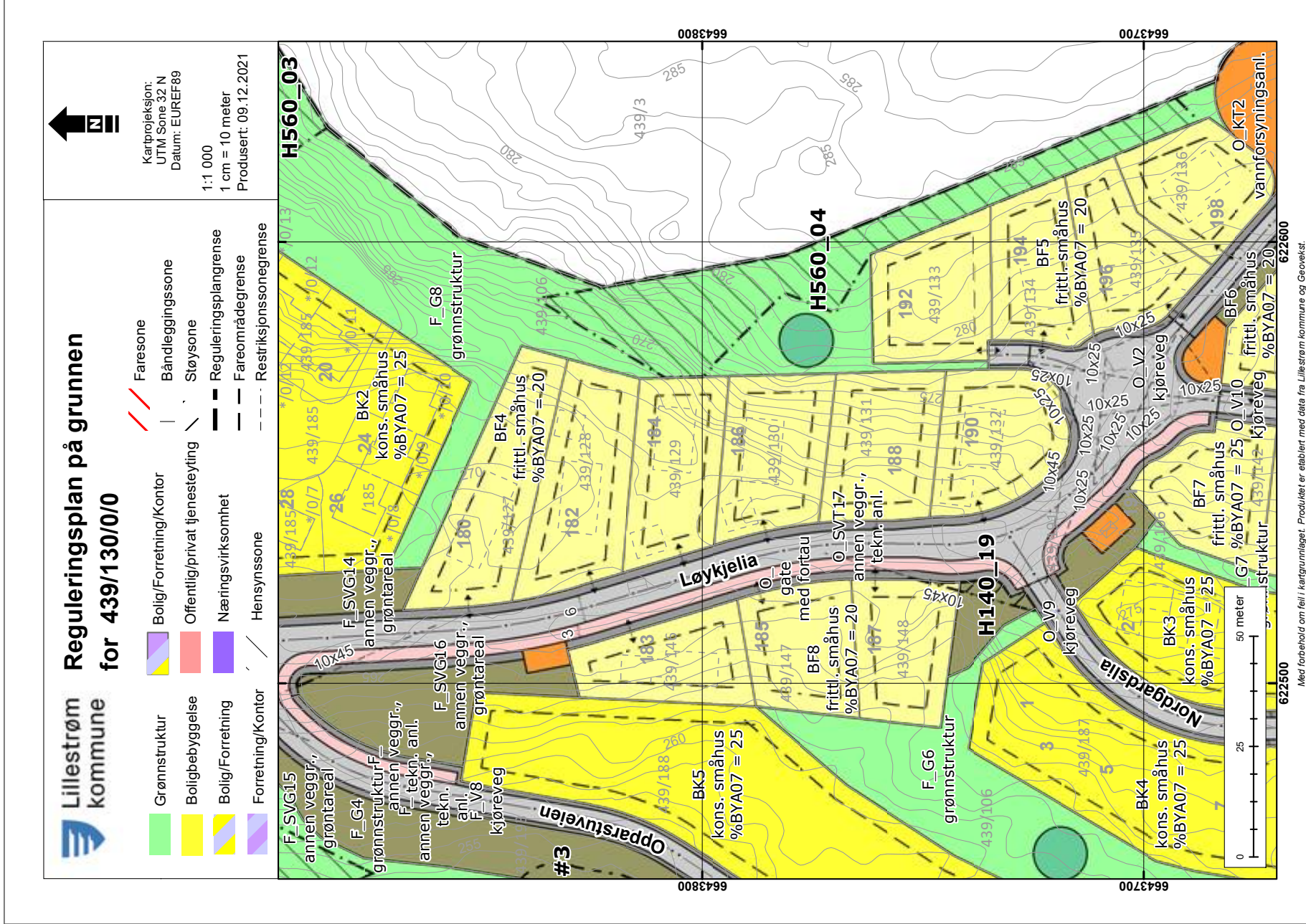


«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VEDLEGG

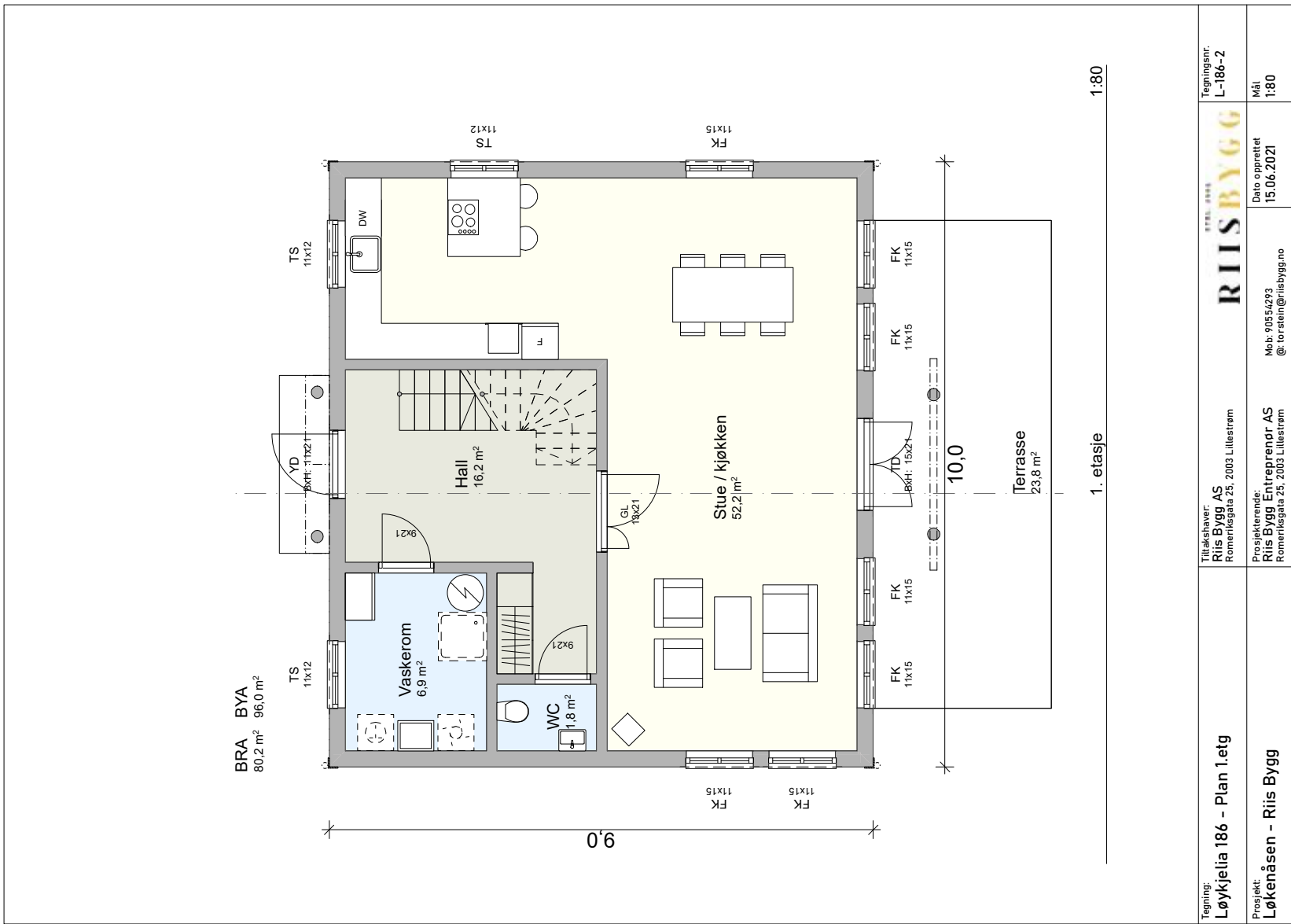




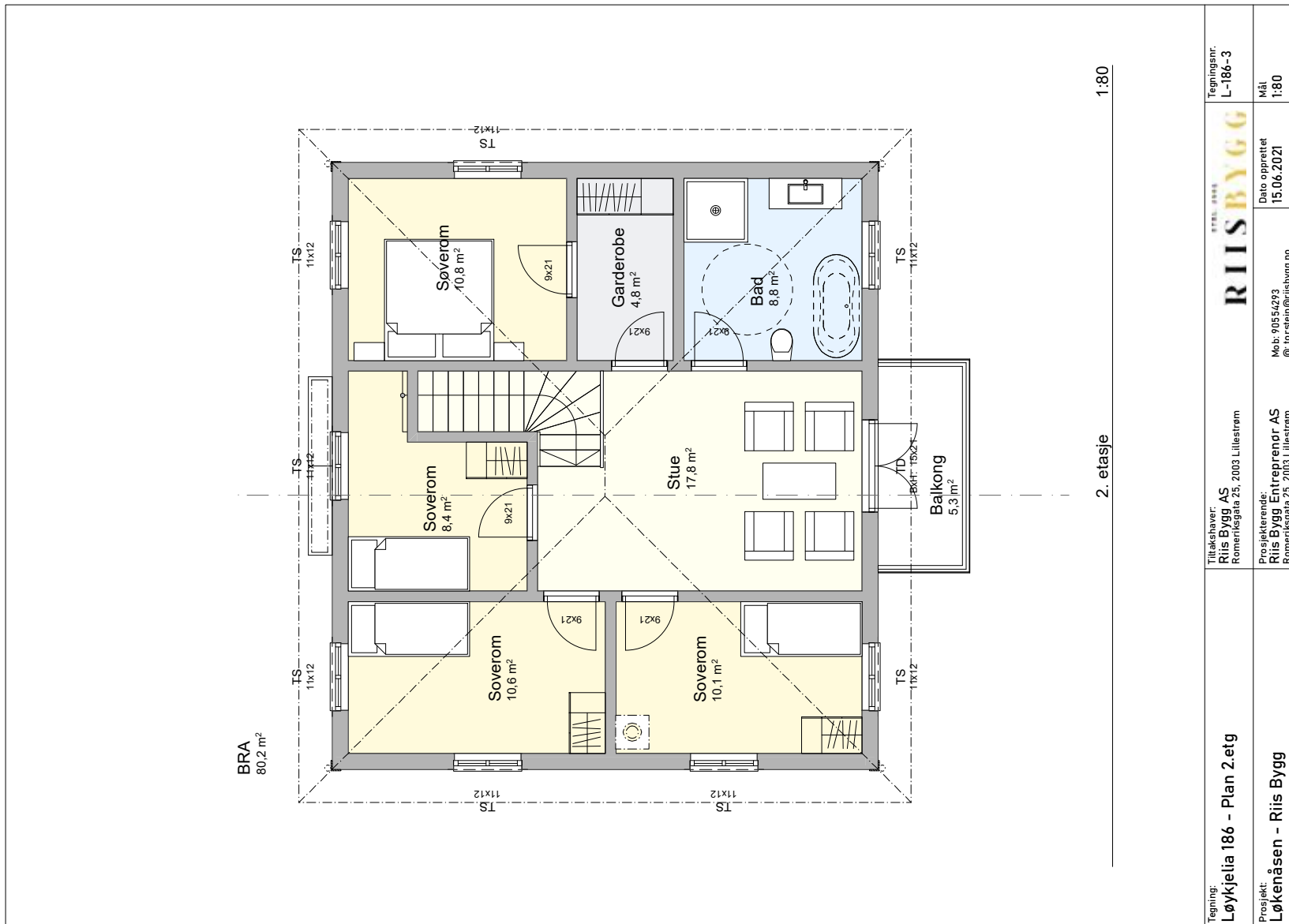
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovæst.



Tegning: Løykjelia 186 - Situasjonsplan utsnitt	Tittelshaver: Riis Bygg AS Romerislegate 25, 2003 Lillestrøm	STREL AREA RIISBYGG	Tegningsnr. L-186-1
Prosjekt: Løkenåsen - Riis Bygg	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romerislegate 25, 2003 Lillestrøm	Mob: 905 54293 @: torstein@riisbygg.no	Dato opprettet 15.06.2021
			Mål 1:200

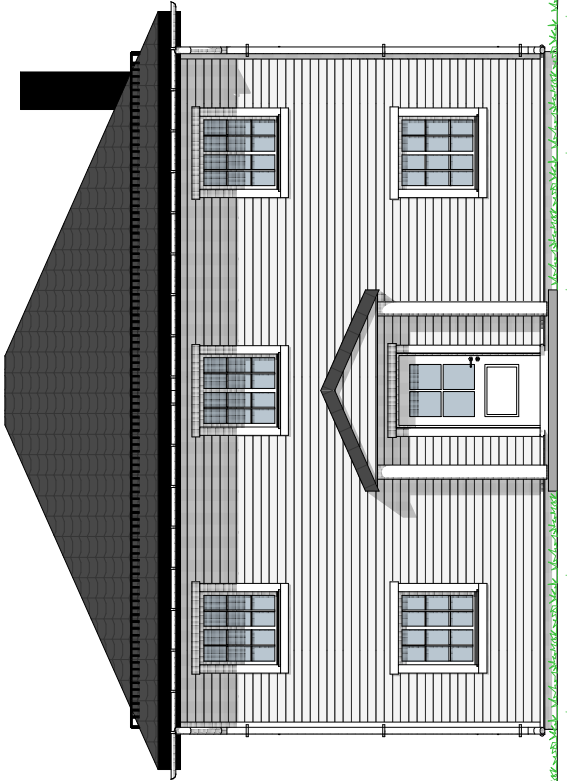
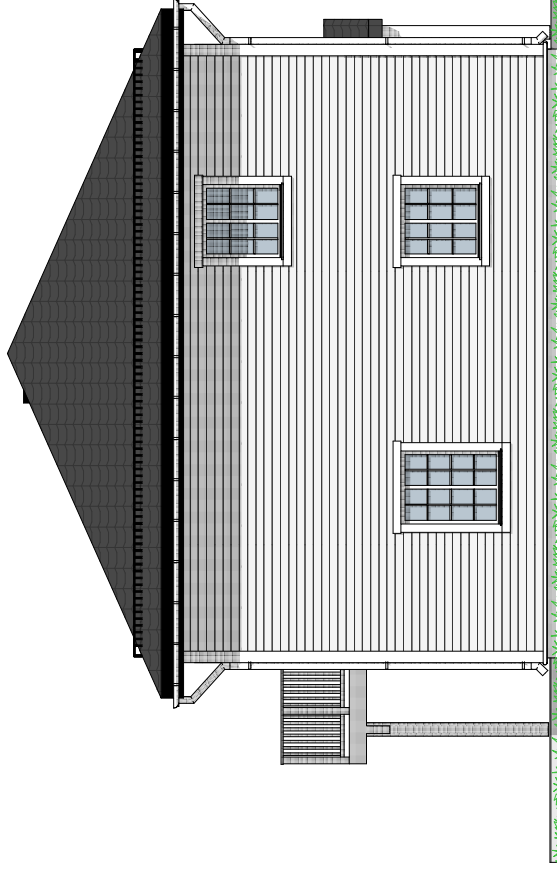


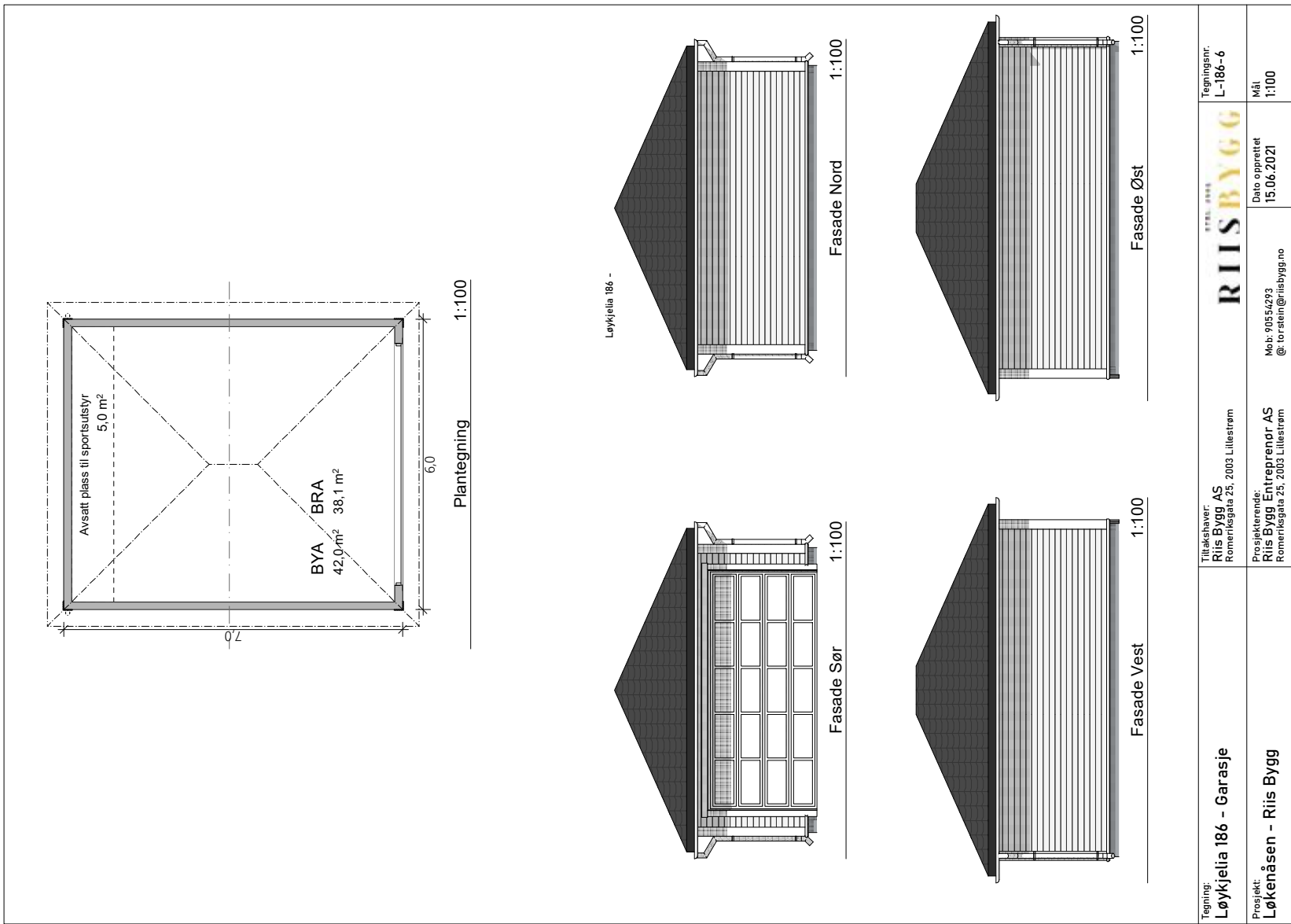
Tegning: Løykjelia 186 - Plan 1.etg	Tilrasker: Riis Bygg AS Romerisegate 25, 2003 Lillestrøm	Tegningsnr. L-186-2
Prosjekt: Løkenåsen - Riis Bygg	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romerisegate 25, 2003 Lillestrøm	Mål 1:80
	Mob: 905 54293 @: lorstein@riisbygg.no	Dato opprettet 15.06.2021

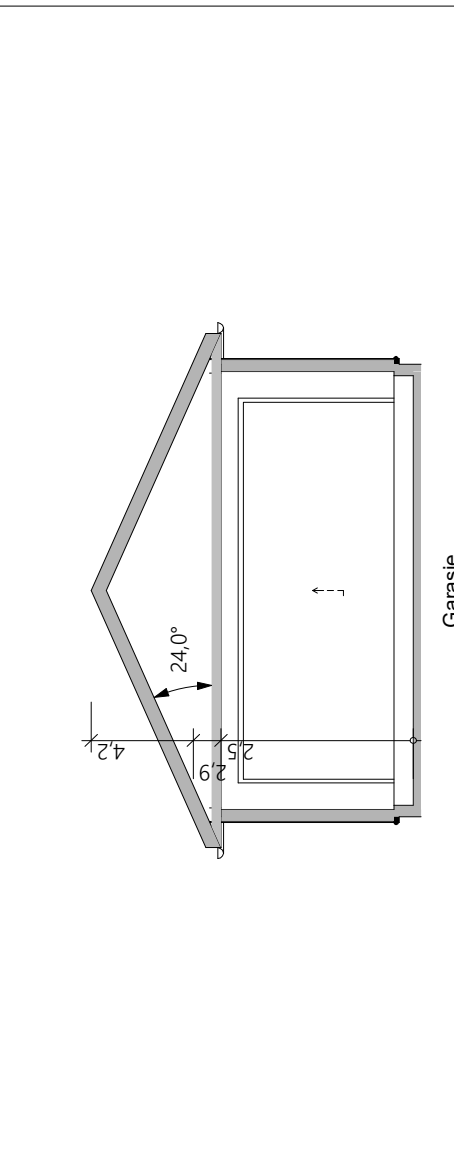
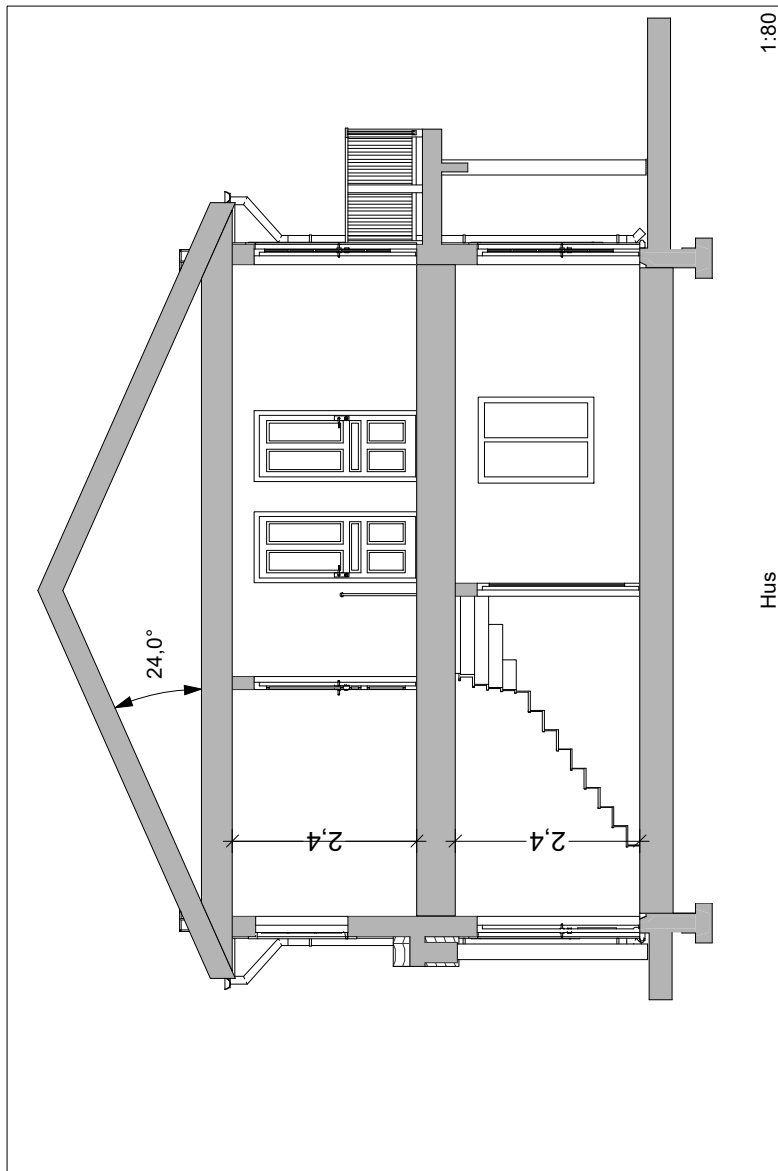


Tegning: Løykjelia 186 - Plan 2.etg	Tilråkshaver: Riis Bygg AS Romerislegate 25, 2003 Lillestrøm	Tegningsnr. L-186-3
Prosjekt: Løkenåsen - Riis Bygg	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romerislegate 25, 2003 Lillestrøm Mob: 905 54293 @: lorstein@riisbygg.no	Dato opprettet 15.06.2021 Mål 1:80

<p style="text-align: center;">1:90</p> <p style="text-align: center;">Fasade Vest</p> <p style="text-align: center;">1:90</p>	<p style="text-align: center;">1:90</p> <p style="text-align: center;">Fasade Sør</p> <p style="text-align: center;">1:90</p>	<p>Tegningnr: L-186-4</p>	<p>Mål 1:90</p>
<p>Tegning: Løykjelia 186 - Fasade Vest & Sør</p>	<p>Tiltakshaver: Ris Bygg AS Romeriksgate 25, 2003 Lillestrøm</p>	<p>RIISBYGG EESTL. AS</p>	<p>Dato opprettet 15.06.2021</p>
<p>Prosjekt: Løkenåsen - Riis Bygg</p>	<p>Prosjekterende: Ris Bygg Entreprenør AS Romeriksgate 25, 2003 Lillestrøm</p>	<p>Mob: 905 54293 @: torstein@riisbygg.no</p>	

 <p style="text-align: center;">Fasade Nord</p> <p style="text-align: right;">1:90</p>	 <p style="text-align: center;">Fasade Øst</p> <p style="text-align: right;">1:90</p>		
<p>Tegning: Løykjelia 186 - Fasade Nord & Øst</p>	<p>Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romerislegate 25, 2003 Lillestrøm</p>	<p>Tegningsnr. L-186-5</p>	<p>RIISBYGG EST. 1988</p>
<p>Prosjekt: Løkenåsen - Riis Bygg</p>	<p>Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romerislegate 25, 2003 Lillestrøm</p>	<p>Mål 1:90</p>	<p>Dato opprettet 15.06.2021</p>
		<p>Mob: 905 54293 @: torstein@riisbygg.no</p>	





Tegning: Løykjelia 186 - Snitt hus & garasje	Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romeriksgate 25, 2003 Lillestrøm	TEGNING RIISBYGG	Tegningsnr. L-186-7
Prosjekt: Løkenåsen - Riis Bygg	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romeriksgate 25, 2003 Lillestrøm	Mob: 905 54293 @: lorstein@riisbygg.no	Dato opprettet 15.06.2021
			Mål 1:80

Leveransebeskrivelse

Hus 9 x 10 meter

Tomten og utomhus arbeider

Gårdsplass leveres med singel der hvor det er merket gult på situasjonskart. Tomten planeres med stedlige masser der det er merket grønt på kart. Terrasse leveres i impregneret trevirke, flytende på grunn. Terrassegulv leveres som Møre Royal rillet farge grå med synlige skruer. Rekkverk på balkong leveres som impregneret og kledning grunnet et strøk.

Vann og avløp

Vann og avløp blir offentlig tilknyttet. Tilkoblingsavgifter er inkludert i kjøpesummen.

Konstruksjoner

Utvendig leveres huset med liggende panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm. Huset er trykktestet 3 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Testresultatene følger 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. Takrenner og vindusbeslag i hvitt metall. Takstein leveres som Benders Benderit.

Vinduer og dører

Toppsving og fast karm (iht tegning) hvitmalt trevinduer med avtagbare sprosser. Vinduene leveres med avrundete kanter, aluminium på utsatte steder, aluminium i sprosser som kan demonteres for vasking.

Hoveddør leveres malt hvit, type Lurs Veddø med dørvidder Habo Copenhagen. Innvendige dører leveres som Harmonie Odin 4 lett hvitmalt. Dørkarmer leveres hvitmalt med gummilist i karm. Dørvidere Habo Torino.

Trapp innvendig i bolig

Innvendig trapp leveres som åpen trapp i hvitmalt heltre furu med HDF i trinn og vanger modell Tind fra Nortrapp. Meglere leveres 90 x 40 mm og sprosser runde 23 mm.

Kjøkkeninnredning, hvitevarer og ventilator

Kjøkkeninnredning leveres fra en av Riis Bygg sine utvalgte leverandører til en verdi av netto innkjøpspris for kr 170.000,- inkl mva, frakt og montering.

Sanitærinneordninger bad og toalett

Baderomsinnredning fra Kvik bredde 120 cm. Innredning toalett, type Hafa Go, hvit.

Overflater tørre rom

Alle innervegger og tak leveres med gips, sparklet og malt i klasse k2. Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett fra Opus hvit matt lakkert.

Gerikter og gulvlust leveres som 70 mm hvitmalt med profiler. Taklist i stue, kjøkken og hall er 80 mm hvitmalt med profiler. Taklist i resten av huset leveres i 40 mm hvitmalt med profiler. Alt listverk leveres behandlet fra fabrikk og er ikke behandlet, fuget eller sparklet på byggeplass. Synlige skjører, gjæringer og spikerhull.

Overflater bad

På gulv og vegger leveres fliser Glade Cinza 60x60 fra FagFlis. Det er mosaikk i nedsenket dusj sone.

Overflater hall og wc

På gulv på hall og wc leveres fliser Glade Cinza 60x60 fra FagFlis.

Overflater vaskerom

På vaskerom leveres flis type Glade Cinza 60x60 på gulv, med mosaikk i nedsenk for bereder, fra FagFlis med sokkelflis.

Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres støpt iht tegning.

Oppvarming og ildsted

Det leveres varmekabler på hall og våtrom. Det leveres termostatstyrte ovner på stue og soverom. Det leveres pipe over tak, avsluttet synlig i himling 2.etg. Peisovn er tilvalg.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmevekster. Tilluft i alle oppholdsrom og utluft fra alle våtrom. Ventilasjonsanlegget plasseres på vaskerom 1.etg iht tegning. Ventilator leveres i vegg/tak.

Elektrisk anlegg

Boligen leveres med 107 elektriske punkter som plasseres etter egen beskrivelse inkludert

sikringskapp med automatsikringer, 2 seriekoblede brannvarsler og utelys mv. Det er totalt medregnet 3 stk. dimere til lys på boligen. Som utebelysning er det 3 utelys av typen Sg Sorento – hvit. Innvendig er det medregnet totalt 14 stk downlights som plasseres etter eget ønske.

I tillegg kommer egen belysning under kjøkkeninnredning (iht. egen beskrivelse fra kjøkkenleverandør).

Kunde bestemmer selv plassering av punkter i møte med elektriker før oppstart.

Sanitæranlegg

Boligen leveres med varmtvannsbereider og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

Bad:

- Villeroy & Boch O-Novo vegghengt toalett med Geberit Sigma 20 betjeningsplate og Geberitt duofix sigma innbyggings sisterner.
- Gustavsberg nautic square dusjbatteri.
- Gustavsberg dusjdører, 100cm.
- Vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri m/ pop up ventil.

Toalett:

- Villeroy & Boch O-Novo vegghengt toalett med Geberit Sigma 20 betjeningsplate og Geberitt duofix sigma innbyggings sisterner.
- Vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri m/ pop up ventil.

Kjøkken:

- Gustavsberg Nautic kjøkkenbatteri m/avstenging for oppvaskmaskin.
- Tilkobling av oppvaskmaskin
- Waterguard føler ved oppvaskmaskin

Vaskerom:

Vegghengt type Vaskekar er Intra for vegg med Gustavsberg blandebatteri på vegg med tilkobling for vaskemaskin. Forberedt for dusjkabinett iht tegning.

Frostfri utekran med kaldt vann plasseres iht. plantegning.

Garasje (tilvalg – kr 400.000,-)

Gulvet leveres i grovstøpt betong. Garasjeport leveres som isolert stålport, farge hvit, med elektrisk portåpner. Det leveres elektrisk opplegg til 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.

Rengjøring

Boligen leveres byggrennert.

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 3,5 meter.

Ikke med i leveransen

- Tilknytningsavgifter for tv og internett
- Garderobeskap
- Sentralstøvsuger
- Om kunde endrer til kjøkkenarmatur uten avstenging for vann til oppvaskmaskin må det monteres egen kran for avstenging i kjøkkenbenk.
- Maling utvendig og behandling av impregneret trevirke.
- Finplanering, plen, hekk, kantstein, asfalt mv.
- Komplette vannopplegg til kjøleskap
- Postkasse og husnummerskilt
- Behandling av listverk og helsparkling av flater
- Peisovn

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.

Leveransebeskrivelse – Hus 9 x 10 meter

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 fratrukk 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.

Garanti

Etter overtakelse stilles 5 års garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen.

Dokumentavgift

Dokumentavgift ved tinglysning 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.

Inntil igangsettingstillatelse er gitt tas det gjensidig forbehold i 12 måneder fra kontrakt om at igangsettingstillatelse vil bli gitt.

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 dørlister. 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

PROAKTIV

FOR PROSJEKT: XX

Løykjelia 186, 1900 FETSUND. 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.: _____

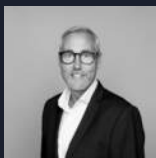
Dato: _____ Sign.: _____



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