

DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

┌ Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt. ┐

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure | 45 00 70 97
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Adr.: Postboks 208, 2001 Lillestrøm | Tlf. 63 80 59 90 |
E-post: lillestrom@proaktiv.no | proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING 2021 · Skjettenveien 39 · #alltidbedre

PROAKTIV

✿ 2022



SKJETTEN

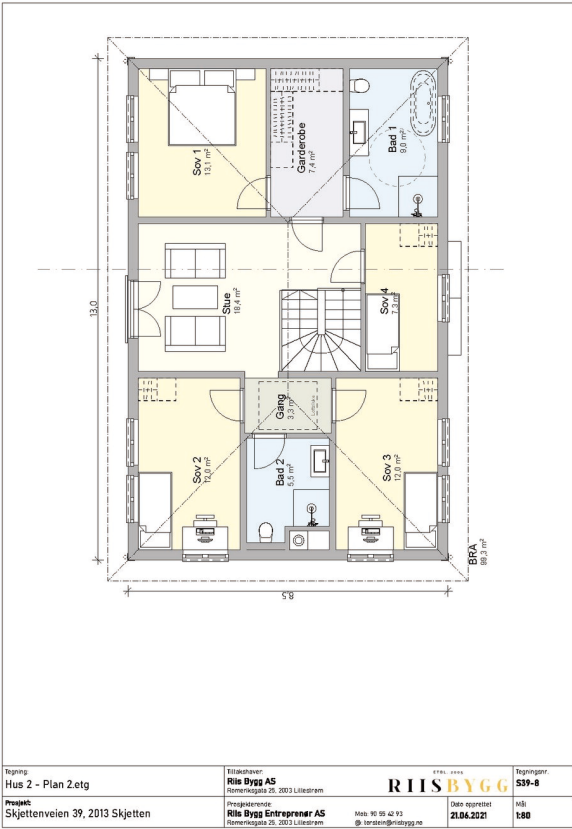
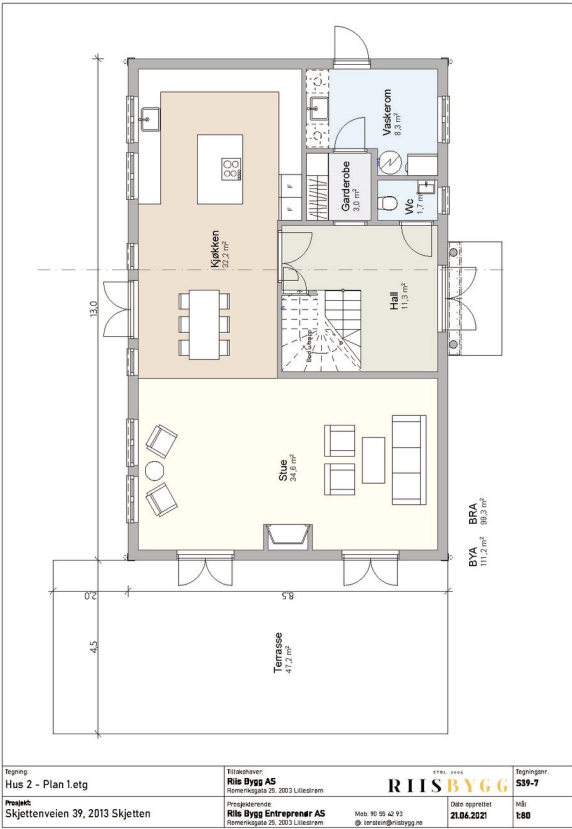
Skjettenveien 39

┌ For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig. Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både for den som selger og den som kjøper. ┐

PROAKTIV

PROAKTIV.NO

HUS 1:



Våre kontorer

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Proaktiv Prosjektmegling**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 45
prosjekt@proaktiv.no

• **Fana**
Nesttunveien 94, Nesttun
Tlf: 55 27 40 70
fana@proaktiv.no

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

ROGALAND
• **Stavanger**
Madlakrossen 1, Hafsrdord
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 39, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

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

VIKEN

• **Jessheim**
Gardermovægen 1C, Jessheim
Tlf: 63 94 69 90
jessheim@proaktiv.no

• **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

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

• **Asker**
Kirkeveien 212, Asker
Tlf: 47 68 44 00
vk@proaktiv.no

VESTFOLD OG TELEMARK

• **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmedlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmedlingsforskriften.

SKJETTEN

Skjetten, to eksklusive eneboliger fra Riis Bygg AS. Leveres nøkkelferdige med god standard. Barnevennlig område!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skjettenveien 39, 2013 Skjetten

Fast pris: :
hus 1: SOLGT
hus 2 kr. 12.750.000,-

Omkostninger: 101.342,-

Kommunale avgifter: 22.000,- (estimert beløp)

Boligtype: Eneboliger.

Eierform: Selveier

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 8/4

BRA: 198 m²

Garasje/Parkering: Dobbel garasje, 42 kvm kan leveres som tilvalg. Romslig gårdsplass med plass til flere biler. Se vedlagte sit.kart.

Tomt: hver av husene vil få selveiet tomt på ca 613 kvm, egen innkjørsel til hver av disse.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Illustrasjoner

46

Boligen i bilder

48

Kjerneinformasjon

52

Vedlegg

74

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinker til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

"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."

Megler: Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

REALISER BOLIGDRØMMEN

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er en av de mestselgende meglerne i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger. Alltid med samme grundige tilnærming.

Bo i et familievennlig boligområde med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.

I rolig og etablert villastrøk på Skjetten skal Riis Bygg AS oppføre to eksklusive eneboliger, svært barnevennlige omgivelser med skoler, barnehager og flotte idrettsanlegg i nærområdet.

Kort avstand til Strømmen og Lillestrøm med et bredt utvalg av servicefunksjoner og god togkommunikasjon inn til Oslo.

Boligene leveres nøkkelferdige med gjennomgående høy standard, kjøper har mulighet til å gjøre endringer av materialvalg (type parkett, fliser, kjøkken, bad m.m.). Innholdsrike og med god planløsning, 4 soverom i 2. etg. Fin masterløsning bestående av

hovedsof, walk in closet og stort badrom.

Stoe, solrik markterrasse. Solrike tomter. Boligen som står på tomten skal rives og tomten deles i to parseller, hver på ca 613 kvm og med hver sin innkjørsel.

Mulighet for dobbel garasje.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



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

Lord Philip Chesterfield





«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

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

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 en 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 bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
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



SKJETTEN

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm - Skjetten

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

Boligene får en solrik beliggenhet i et populært område på Skjetten. Sykkellavstand ned til Lillestrøm sentrum med alle sine tilbud. Boligene vil få svært gode solforhold på terrassen (58 kvm kvm terrasse på hus 1 og 47 kvm på hus 2) og hage. Tomten kan fritt besiktiges nå undervis i salgsprosessen, også med megler etter nærmere avtale.

Tilbaketrukket og rolig boligområde på Skjetten med få min gangavstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til Skjettensenteret og få minutter med buss til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag. Knutepunktet Lillestrøm ligger en kort sykkel tur fra boligen. Fra Lillestrøm stasjon kan du ta toget inn til Oslo på 11 minutter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Stav	1 min 🚶
Linje 375, 380	0.1 km
🚊 Sagdalen stasjon	14 min 🚶
Linje L1	1.1 km
🚊 Oslo S	22 min 🚗
Totalt 23 ulike linjer	20.5 km
✈ Oslo Gardermoen	25 min 🚗

DAGLIGVARE

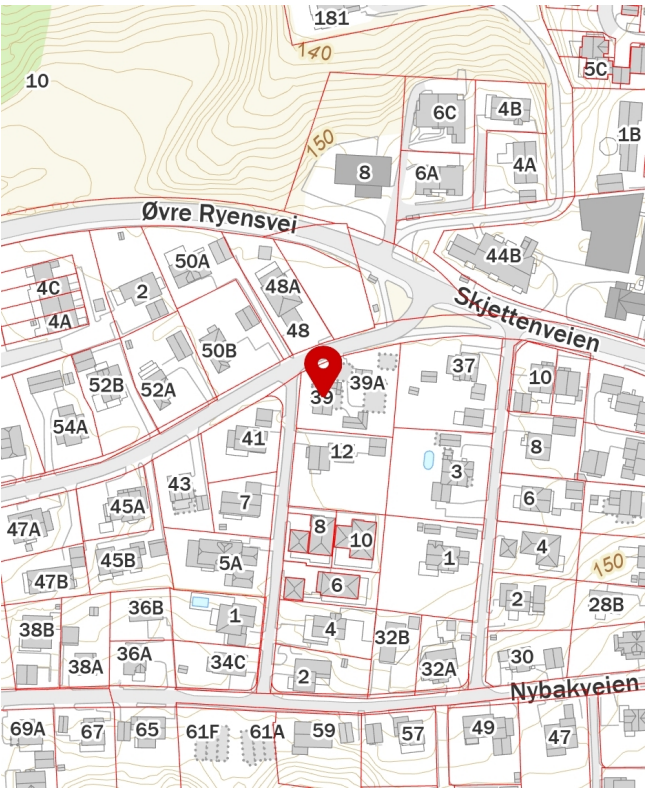
Joker Strømmen	11 min 🚶
Søndagsåpent	0.9 km
Meny Skjetten	12 min 🚶
PostNord	1 km

VARER/TJENESTER

📺 Skjetten Nærsenter	12 min 🚶
🏪 Boots apotek Skjetten	12 min 🚶

SPORT

⚽ Sørjordet ballbinge	6 min 🚶
Ballspill	0.4 km
⚽ Stav skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.6 km
🏊 Fresh Fitness Strømmen	6 min 🚗
🏊 Nr1 Fitness Lillestrøm	6 min 🚗



I nærmiljøet finnes flere kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp, alpinanlegg, golfbane og treningssentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Rett ved boligfeltet har barna enkelt tilgang til fotballbane, lekeplass og store grøntområder. Skjetten Stadion ligger ved Gjellerås skole, kun noen minutter unna ytterdøren. Fritids/ungdomsklubb "Jolly" ligger også i nærheten.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

Boligen ligger også i nærhet til skog og mark med fine turområder og preparerte lysløyper, Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm, tursti lang Nitelva, samt innsjøen Øyeren. For å nevne noe. Skjettenåsen er et flott turområde som mange kanskje ikke kjenner til. Her kan du rusle rundt i skogen, relativt nær E6, uten å høre annet enn skogens lyder. Flotte turmuligheter for hele familien! Skulle været forhindre utendørstreningen finner du blant annet SATS, Nr1 Fitness, Fresh Fitness og Crossfit i Lillestrøm samt flere treningssentre på Strømmen og i nærliggende område. Populære Hinderskogen klatrepark finner du i Hellaveien.

Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny som ligger på Skjettensenteret. Senteret har et godt og variert utvalg av butikker som apotek, Nille, blomsterbutikk, frisør, post, bistro og legesenter. På Strømmen finner du blant annet et av Norges største kjøpesentre, Strømmen Storsenter som kan friste med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med handlegater, shoppingsenter, kino, kulturhus og utesteder, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig

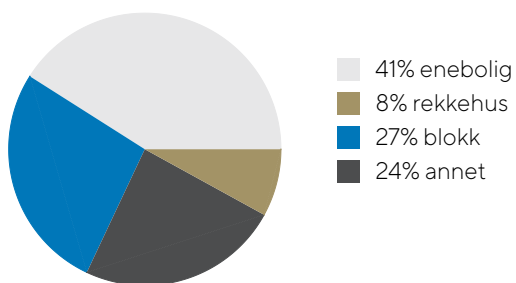


kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss som ligger i gangavstand fra huset. I rushtiden går det Expressbuss til og fra Oslo med en reisetid på ca. 30 min. Kort vei også til Olavsgaard bussterminal som er et offentlig knutepunkt i området. Nærmeste togstasjon heter Sagdalen. Kollektivt knutepunkt i Lillestrøm med tog inn til Oslo S hvert 10. minutt eller Gardermoen som nås på kun 12 minutter med flytoget.

Kort avstand til Gjellerås barneskole, Skjetten barneskole og Stav ungdomsskole. Gjellerås barneskole ligger i Karisveien, like i nærheten. Fra boligen er det gangavstand til skolen, som har ca. 530 elever, fordelt på 22 klasser fra 1.-7. trinn. Skolen ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2008. Skolen er fullt rehabilitert med nytt tilbygg som rommer gymsal, samlingssal og musikkrom. Alle klasserom har digitale tavler. Uteområdene er pusset opp, med lekeapparater og beplantning. Ungdomskolen på Skjetten heter Stav skole og

BOLIGMASSE



SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 496 elever, 21 klasser	7 min  0.6 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 510 elever, 21 klasser	15 min  1.2 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 710 elever, 31 klasser	23 min  1.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 450 elever, 24 klasser	8 min  0.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 450 elever, 15 klasser	18 min  1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min  1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min  3 km

BARNEHAGER

Løvehjerte barnehage (0-6 år) 92 barn, 5 avdelinger	9 min  0.8 km
Bitteliten private familiebhg. - Skjettenv. (O... 8 barn, 1 avdeling	11 min  1 km
Kløverenga private familiebhg. - Svanen (... 4 barn, 1 avdeling	14 min  1.1 km

ligger i overkant av barneskolen. Svømmehall ligger ved Skjetten skole.

Det er fire kommunale barnehager på Skjetten. Breidablikk som sto ferdig i 2004, og har barn fra 1-3 og 3-6 år. Linbråten som ble bygget i 2008. Uglebakken fra 1972 med 64 plasser og Melby med ca. 80 plasser. Det er også 3 private barnehager. Videregående skole er å finne på Strømmen og i Lillestrøm, der det er forskjellige linjer og stort tilbud.

For kulturelle sjeler er det godt å vite at Lillestrøm Kultursenter har et bredspektret program med ulike forestillinger og konserter, til stor glede for både små og store. For den filminteresserte er det kort vei til Lillestrøm Odeon kino, som byr på det siste fra filmverdenen, enten du foretrekker amerikanske komedier, søte barnefilmer, eller actionfylt spenning.

Bebyggelse

Området består av spredt villabebyggelse. Eksisterende bolig



som står på tomten skal rives.

Adkomst

Direkte fra Skjettenveien. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

ILLUSTRASJON HUS 1







DOBBELGARASJE, 42
KVM KAN LEVERES
SOM TILVALG.







ILLUSTRASJON STANDARD



Bildene som benyttes i presentasjonen er fra andre hus Riis Bygg har oppført og er ment som illustrasjon. Det kan være avvik mot leveransen.











ILLUSTRASJON KJØKKEN

Stort spisekjøkken på nesten 34 kvm. Familiens møteplass for matlagning, spill og lekselesning... Kjøper kan velge mellom flere alternative kjøkkenleverandører for å få "skreddersydd" sitt drømmekjøkken.. Bildene viser populær løsning fra Kvik.

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







ILLUSTRASJON STANDARD



Bildene som benyttes i presentasjonen er fra andre hus Riis Bygg har oppført og er ment som illustrasjon. Det kan være avvik mot leveransen.





















BOLIGENE HAR EN
EKSTRA TV STUE I 2.
ETG. MED FRANSK
BALKONG.







ILLUSTRASJON BADEROM

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.











ILLUSTRASJON STANDARD



Bildene som benyttes i presentasjonen er fra andre hus Riis Bygg har oppført og er ment som illustrasjon. Det kan være avvik mot leveransen.







Notater

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Boligen bygges iht. de nye energikravene i TEK17. Utvendig leveres huset med liggende panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon samt asfaltplate og vindsperreduk 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. Ved overlevering av boligen følger testresultatene i en egen rapport.

Innervegger levers i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes I-bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Takrenner og vindusbeslag i hvitt metall. Takstein leveres som Benders Brilliant Skifer.

For detaljert berskrivelse se leveransebeskrivelse fra utbygger som følger vedlagt i prospektet.

Parkering

Dobbel garasje, 42 kvm kan leveres som tilvalg. Romslig gårdsplass med plass til flere biler. Se vedlagte sit.kart.

Areal

Hus 1 ca 199 kvm BRA, hus 2 ca 198 kvm BRA. Boligenes arealer fremkommer av tegninger som følger vedlagt i prospektet.

Fastpris
Hus 1 solgt
Hus 2, kr. 12.750.000,-

Inneholder i 1. etg: romslig hall med mulighet for garderobe, sep. wc, vaskerom med egen utgang, stort spisekjøkken på hele 32 kvm, stue med utgang til romslig terrasse med gode solforhold.

2. etg: stue med fransk balkong, totalt 4 soverom, 2 bad/wc. Fin løsning med masteravdeling bestående av hovedsoverom, walk in closet på ca 10 kvm samt romslig bad.

Som tilvalg kan dobbel garasje leveres, 6x7 m grunnflate.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Arealet angis i BRA og P-rom.

P-rom: består vanligvis av oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre/vindfang/gang, bad/dusjrom/toalett/vaskerom/badstu og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom. BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder, tekniske rom og garasje.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

Standard

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 elegance. Eneboligene er over to plan med herskkelig utforming. Med

Riis Bygg vil du få en kvalitetsenebolig med høy standard, tilpasset dine ønsker og behov. Vi 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 tilsvarende bolig som nærmer seg ferdigstillelse, 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.

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.

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

Lekker peisovn i stue fra Peisselskapet - type Visionline i65F. 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 ownlights i himling over ytterdør samt 4 utelys.

Sentralstøvsuger. Utekran.

Mot tillegg i pris kan gårdsplass 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 husene som skal oppføres i Skjottenveien, det anbefales å lese leveransebeskrivelsen godt samt still gjerne spørsmål til megler dersom uklarheter.

Fasadeillustrasjoner viser vinduer med sort, vedlikeholdsfri omramning, dette er et tilvalg. Som standard leveres hvit omramning.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i hele 1. etg samt samt begge bad i andre etasje. Soverom og stue i 2.

etg. har termostatstyrte panelovner med nattsenking. Peis i stuen - type Visionline i65F fra Peisselskapet. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester 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.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Prosjektet omfatter i dag gnr. 76 bnr. 36 i Lillestrøm kommune. Eiendommen skal fradeles, og nytt bnr vil bli fastsatt i denne forbindelse. Hver av de to eiendommene vil få egen registerbetegnelse (gnr./bnr.).

Tomtenes areal vil utgjøre følgende i flg utbyggers beregninger:

Hus 1: ca 613 kvm eiet tomt. SOLGT
Hus 2: ca 613 kvm eiet tomt. Fastpris kr. 12.750.000,-

Hver av eiendommene får egen innkjørsel og romslig gårdsplass - se vedlagte situasjonskart.

Vei/vann/avløp

Eiendommen tilknyttes offentlig vann- og avløp via private stidkk- og fellesledninger. Adkomst direkte fra Kjellergata. Utbygger bekoster tilknytningsavgiftene.

Tilkoblingsavgift for TV og Datasignal bekostes av kjøper.

Eier- og organisasjonsform

Selveiet bolig, hver av tomtene får egen registerbetegnelse (gnr./bnr). Kjøper får tinglyst skjøte på eiendom.

ØKONOMI

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge fullverdiforsikring og innboforsikring.

Formuesverdi

Ligningsverdi er pt. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Offentlige/kommunale avgifter

Esimeres til ca kr 22.000,- pr år. Endelig beløp fastsettes av kommunen ved ferdigstillingen. Lillestrøm kommune har inført eiendomsskatt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Rammetillatelse for utbygningen er gitt.

Områder er regulert til boligbebyggelse.

PRIS

HUS 2 KR. 12.750.000,-

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien som er satt til kr. 4.000.000,- pr tomt. Dokumentavgiften vil derfor utgjøre kr. 100.000,--. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 585,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 697,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Betalingsbetingelser

Det er trinnvise delinnbetalinger underveis i byggeprosessen. I leveransebeskrivelsen fremgår forfallstidspunkter. Når første delinnbetaling er gjennomført overskjøtes tomten til kjøper fri for pengeheftelser.

Megler besitter kjøpers delbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloves §47. Renter på delinnbetalinger tilfaller kjøper frem til hjemmelsovergangen er tinglyst eller §47 garanti foreligger.

Selger stiller lovpålagt §12 garanti etter Bustadoppføringslovas bestemmelser så snart byggestart vedtas.

Lovgrunnlag

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.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille fordikuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

Renter/garanti

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 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og 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 byggearbeidene 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 dtilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Videresalg

Kjøper kan søke om å få transportere sinerettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 2 måneder før overtagelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 25.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et

Kjerneinformasjon

endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Forventet byggetid utgjør erfaringsmessig 8-12 mnd. Endelig overtakelsesdato meddeles fra selger 4 uker før overlevering.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering. 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. Det er i presentasjonen benyttet bilder fra tidligere oppførte boliger, det vil være avvik i disse vs. leveransen av boligene i Kjelleråsen.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Kjøper har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettningstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Særlige forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- kommunen gir igangsettelsestillatelse
- byggelånet er åpnet
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 8 måneder fra salgsstart. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som 1,25% av salgssum pr. solgte bolig. I tillegg dekker selger alle kostnader til markedsføring. Oppgjørshonorar kr. 6.300,-.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing når kjøper har innbetalt første delinnbetaling, kr. 4.000.000,-.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS
Org. nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Petter Andre Aure

Notater

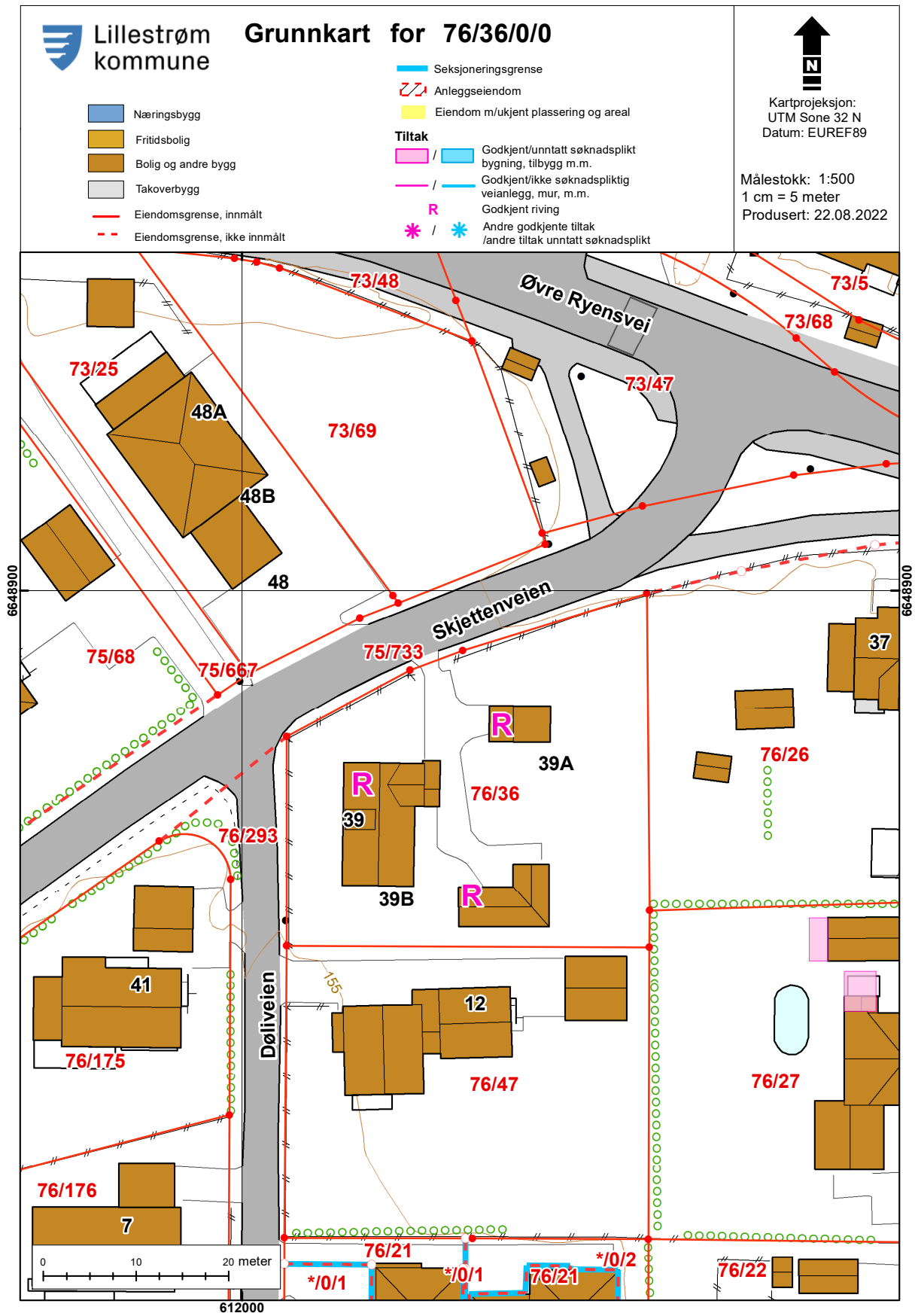
VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke



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

RIISBYGG

Leveransebeskrivelse Skjettenveien 39, Lillestrøm

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. Terrang 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. Panel/rekkverk på eventuell balkong leveres som impregneret eller kledning grunnet et strøk.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Eiendommene tilknyttet off. vei, vann og avløp. Tilkoblingsavgifter er inkludert i kjøpesummen.

Konstruksjoner

Boligen bygges iht. de nye energikravene i TEK 17.

Utvendig leveres huset med liggende panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon 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. Ved overlevering av boligen følger testresultatene i en egen rapport.

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 Brilliant Skifer.

Vinduer og dører

Sidehengslede hvitmalt trevinduer 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

dobbeltdør type 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 (ekstra harde trinn) fra anerkjent norsk fabrikk. Meglere leveres 100 x 100 m.m. med freste spor og sprosene leveres i 35 x 35 m.m. med freste spor. Trappetrinn leveres med en frest bue i fremkant.

Innendører

Innvendige dører leveres som massiv speildør i hvitmalt utførelse type GK Oden 4. Høyde på dørene er 210 cm. bortsett fra på bad og våtrom i 2.etg hvor de leveres i høyde 200 cm med høy terskel. Dørkarm leveres hvitmalt med gummlist inne i karm for bedre tetting. Dørvidere 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.

Sanitærinnredninger 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, type Noro Single, hvit.

Overflater tørre rom

(stue, soverom, kjøkken, boder)

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 Jotaproff Prima Air. Vaskerom males med Jotaproff Aqua Tech 10. 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).

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett fra Boen, Opus hvit matt lakkert eller lignende. Innvendige tak i gips, sparklet og malt.

Gulvlist: 70 m.m. hvitmalt med profiler. Taklist i stue, kjøkken og hall: 80 mm hvitmalt med profiler. Taklist i resten av huset leveres i 40 mm hvitmalt med profiler. Alt listverk sparkles, fuges og overmales med Lady Supreme 15 i fargen So502Y, bomull før ferdigstilling. Tak males med Jotaproff Primadekk 2, i fargen S-500, klassisk hvit

Overflater bad

På gulv og vegger leveres fliser type Glade (4 farger) 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 (4 farger) 60x60 fra Fagflis

Overflater vaskerom

På vaskerom leveres flis type Glade (4 farger) 30x30 på gulv fra Fagflis med sokkelflis.

Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres iht tegning flislagt med flis av typen Quarziti Q4 river nat.30x30 fra Fagflis

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, 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. Ventil 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, opplegg for radio/tv, 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 blandebatteri. Boligen leveres med 300 liters varmtvannsbereider og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

Stort bad (hovedbad) 2. etg.:

- 1 stk. Villeroy & Boch O - Nova vegghengt toalett med Geberit Sigma 01 betjeningsplate og Geberitt duofix sigma innbyggingssisterne
- 1 stk. Gustavsberg nautic square dusjbatteri
- 2 stk. 100 cm Gustavsberg dusjdør
- 1 stk. opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri m/ pop up ventil
- 1 stk. sluk

Lite bad:

- 1 stk. Villeroy & Boch O-Nova vegghengt toalett med Geberit Sigma 01 betjeningsplate og Geberitt duofix sigma innbyggingssisterne
- 1 stk. Gustavsberg nautic square dusjbatteri
- 2 stk. 90 cm Gustavsberg dusjdør
- 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 innbyggingssisterne
- 1 stk. opplegg med vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri m/pop up ventil
- 1 stk. waterguard føler under wc

Kjøkken:

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

Vaskerom:

Vegghengt type Vaskekar er Intra for vegg inkl.

Gustavsberg vaskebatteri på vegg med tilkobling for vaskemaskin. Om kunde velger å kjøpe vaskeromsinnredning som tilvalg leveres det nedfelt vaskekar av typen HTM fra Intra, og armatur montert på benkeplate.

Frostfri utekran med kaldt vann plasseres iht. plantegning.

Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger inkl. slangepakke med av/på bryter på slange med uttak i begge etasjer. Motor plasseres iht. tegning.

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 (Tilvalg kr. 400.000,-)

Garasjen leveres med petring samt panel som boligen grunnet 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.

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.
- Komplette 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:
Tomt kr. 5.000.000,- + omkostninger for dokumentavgift og tinglysingsgebyr betales innen 4 uker etter signering av kontrakt, forutsatt at kommunen har gitt byggetillatelse .
- A konto 2:
25% av rest kontraktsummen for prosjektering, byggemelding, utgravd byggegrøp og støpt plate for hus men ikke planert tomt og gårdsplass.
- A konto 3:
25% av rest kontraktssummen ved tett bygg med folie på vegger og tak utvendig. Gjelder ikke vindu, takstein, panel m.m.
- A konto 4:
30% av rest kontraktssummen ved klart for maling og flisleging innvendig (bolig ikke ferdig utvendig).
- A konto 5:
20% 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 tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,- samt kr. 172,- for pantattest.

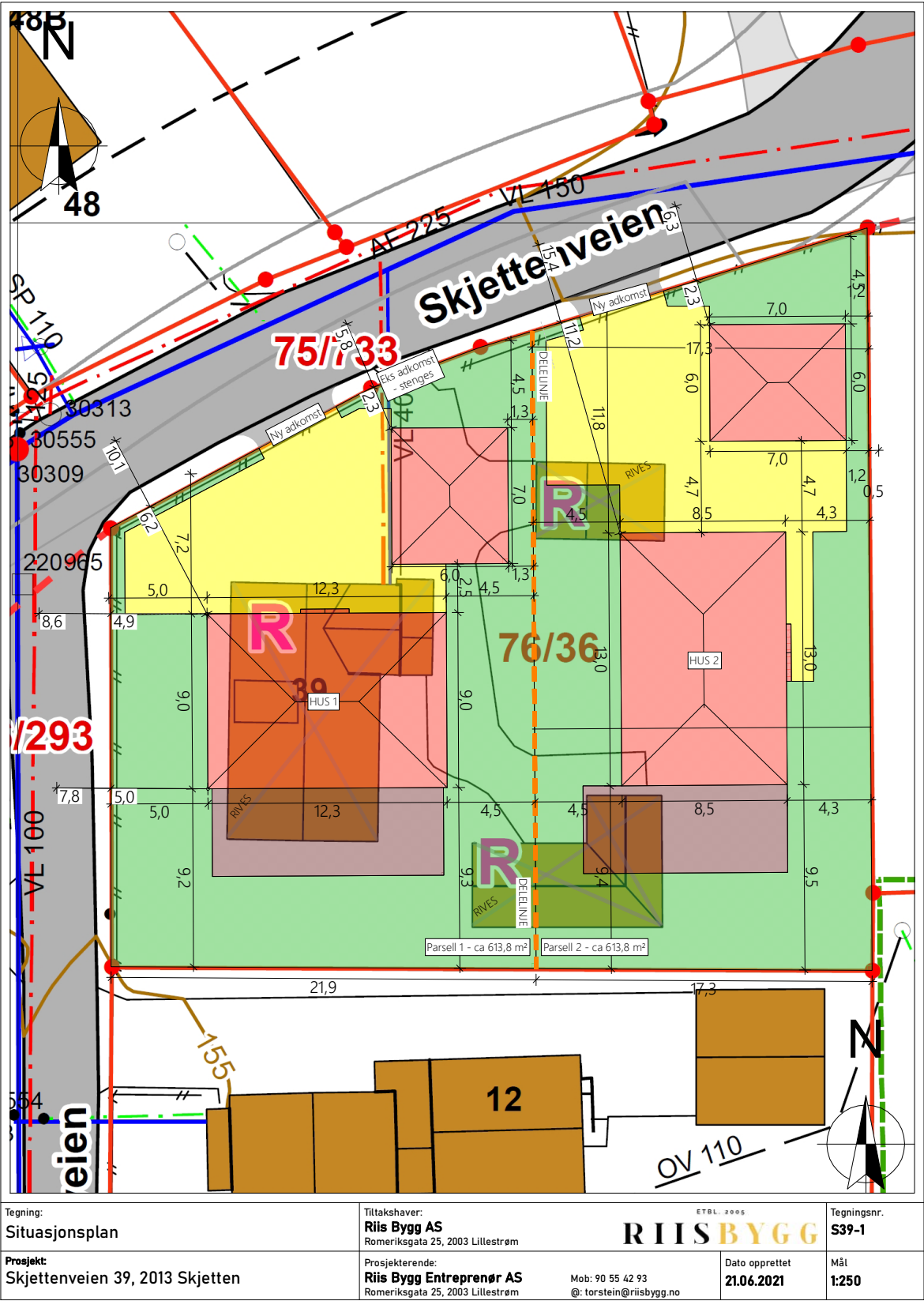
Arealberegning

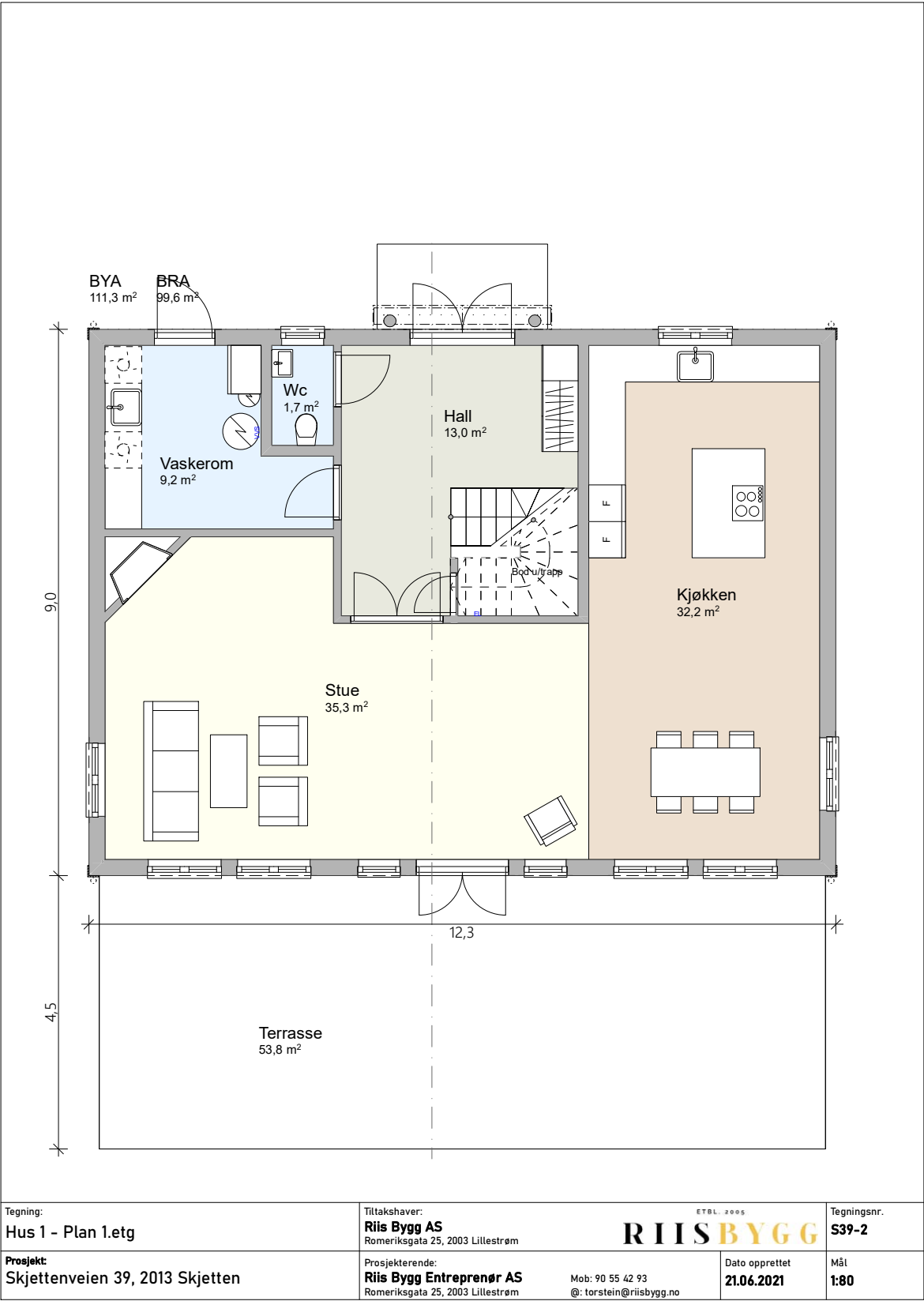
Bruksareal (BRA) Det vil si areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger inklusive innvendige vegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på tegninger samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne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

avhengig av den faktiske bruken av hvert enkelt rom.

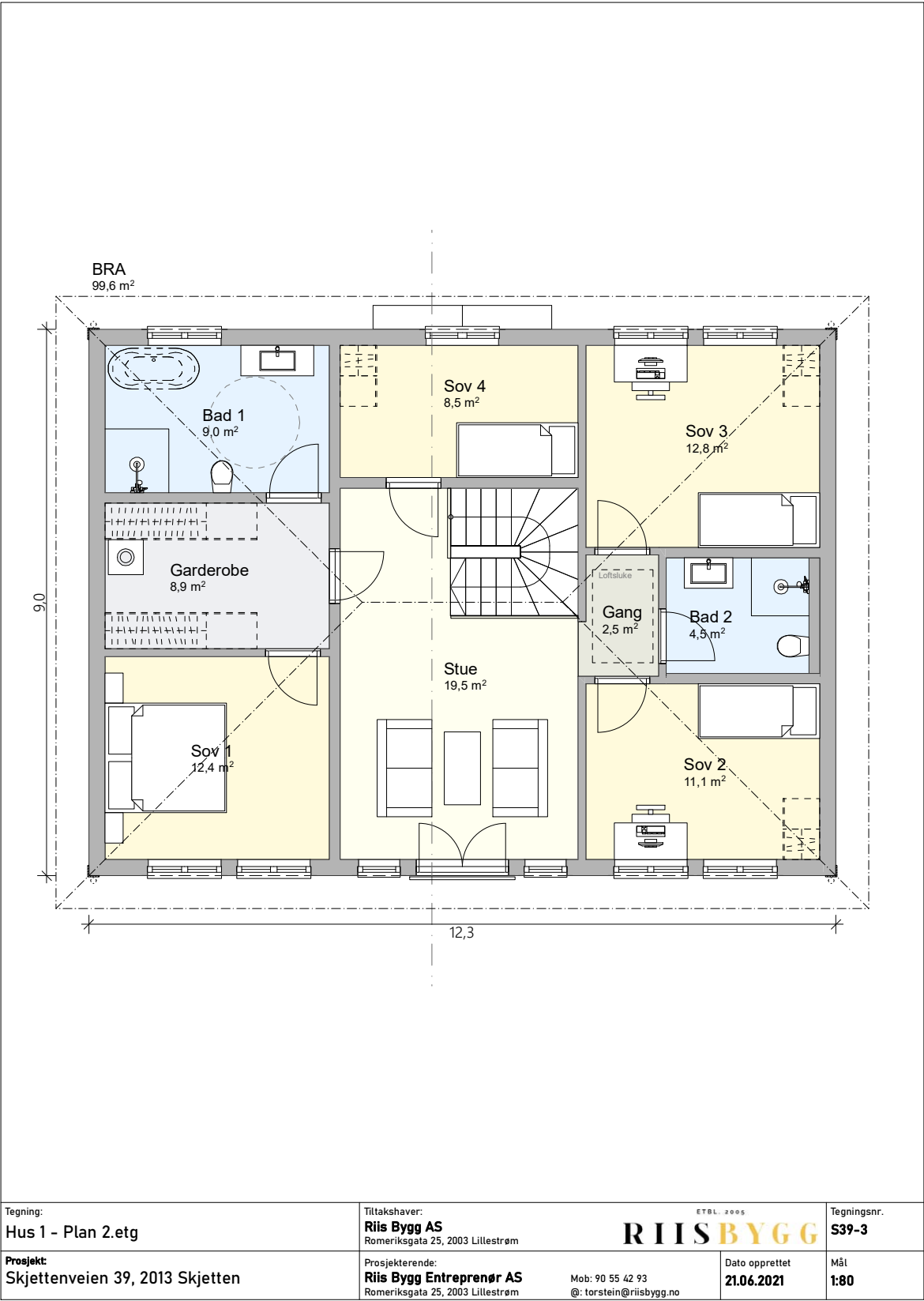
Forventet byggetid er ca. 10 – 12 måneder etter byggestart.

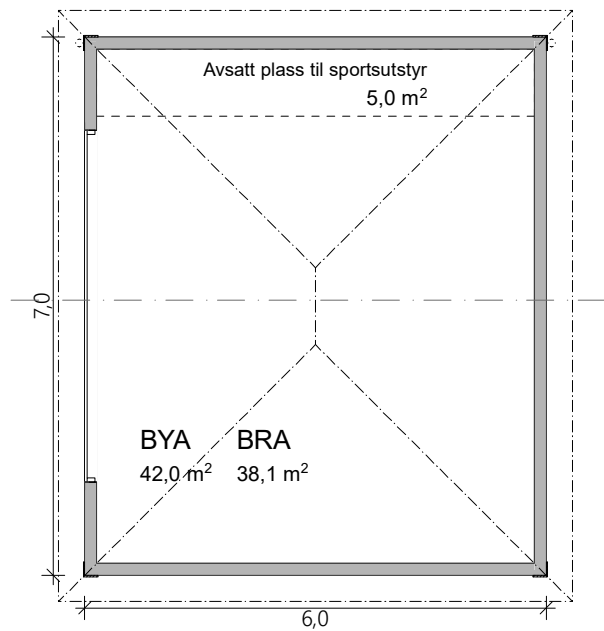
Det er gitt rammetillatelse. Inntil igangsettingstillatelse er gitt tas det gjensidig forbehold i 8 måneder fra kontrakt om at igangsettingsbyggetillatelse vil bli gitt.



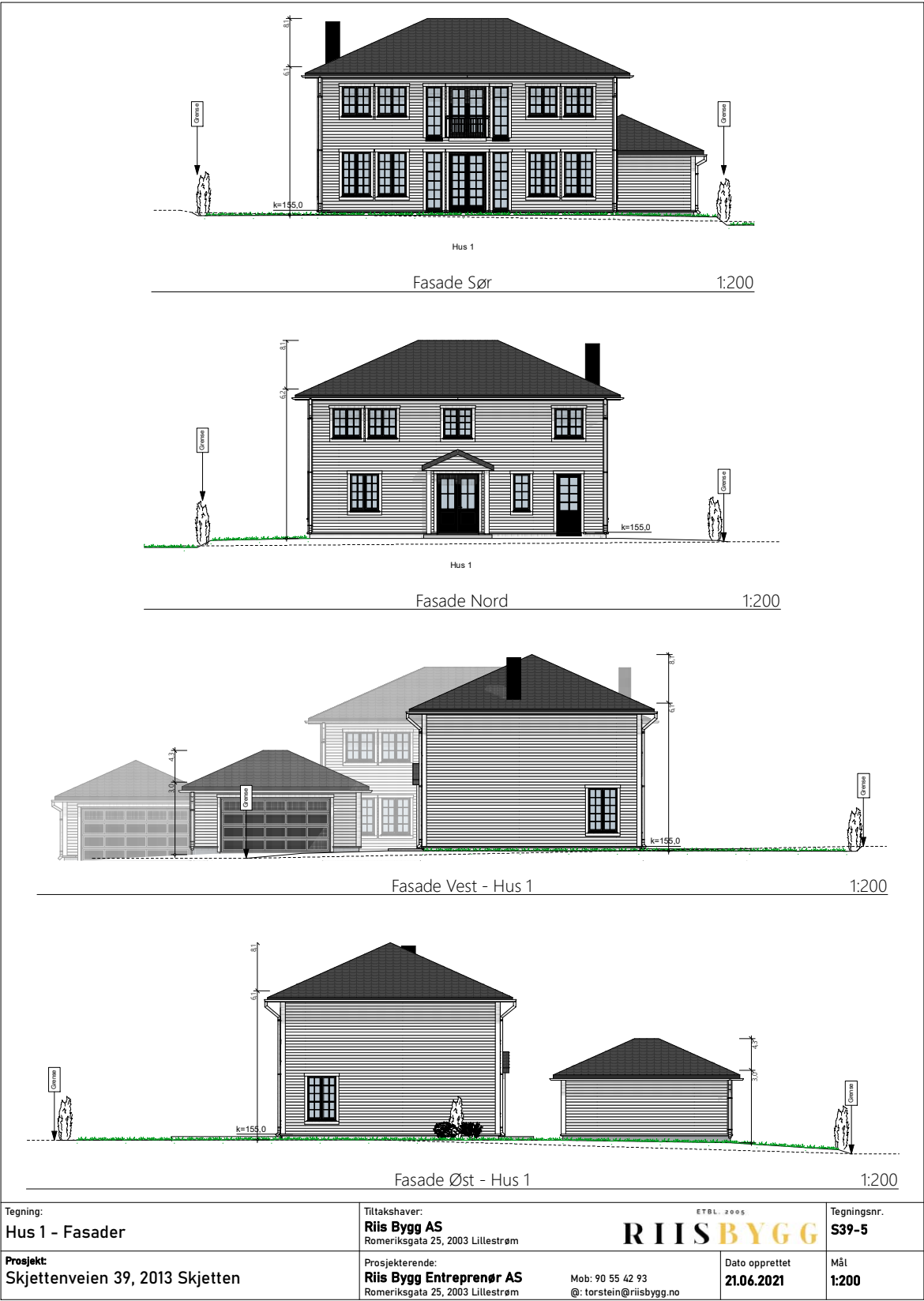


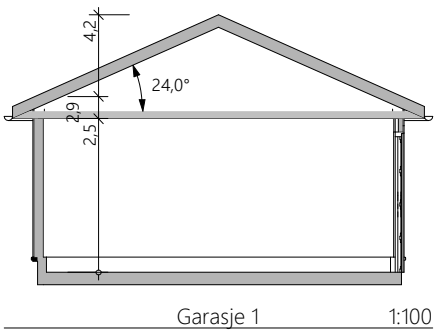
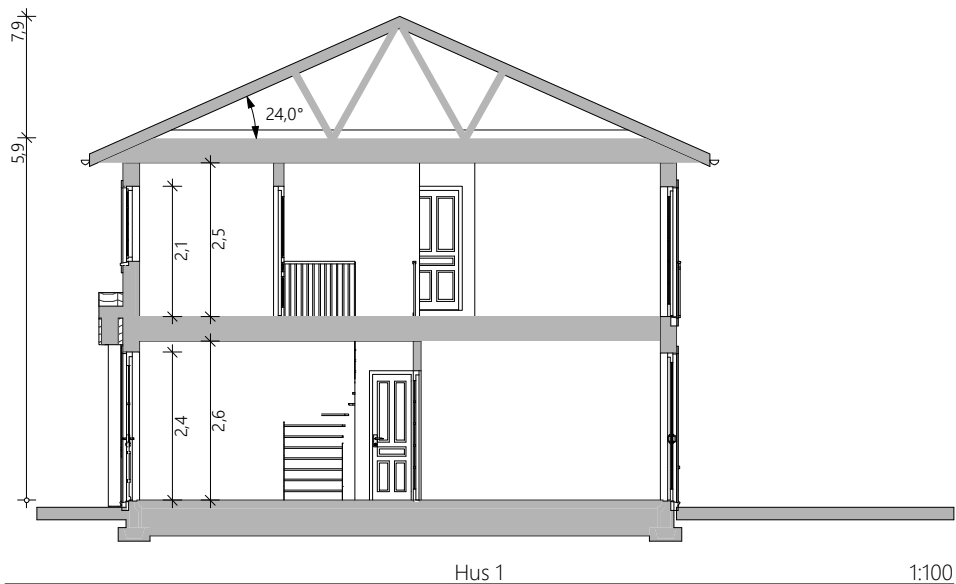
Vedlegg



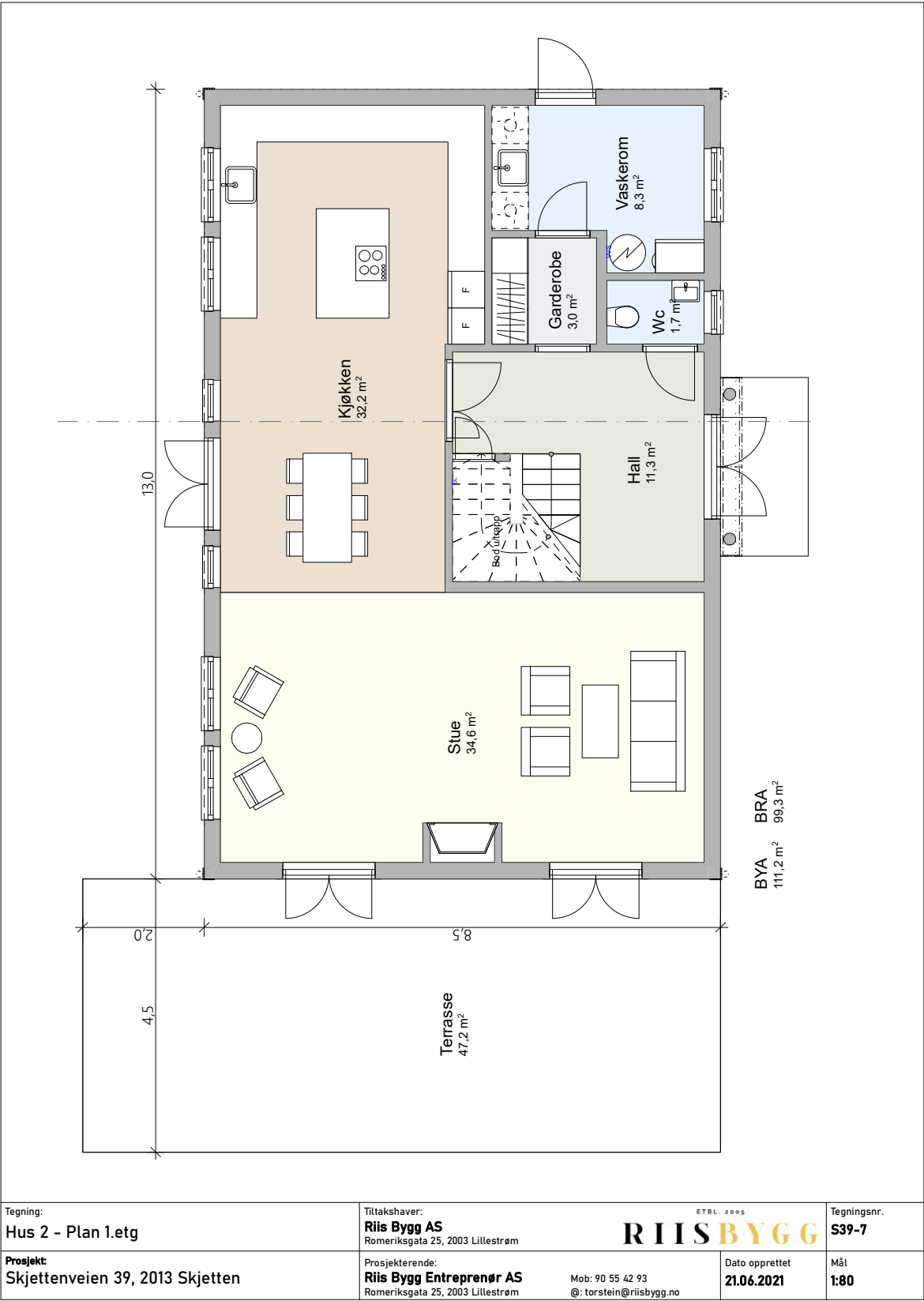


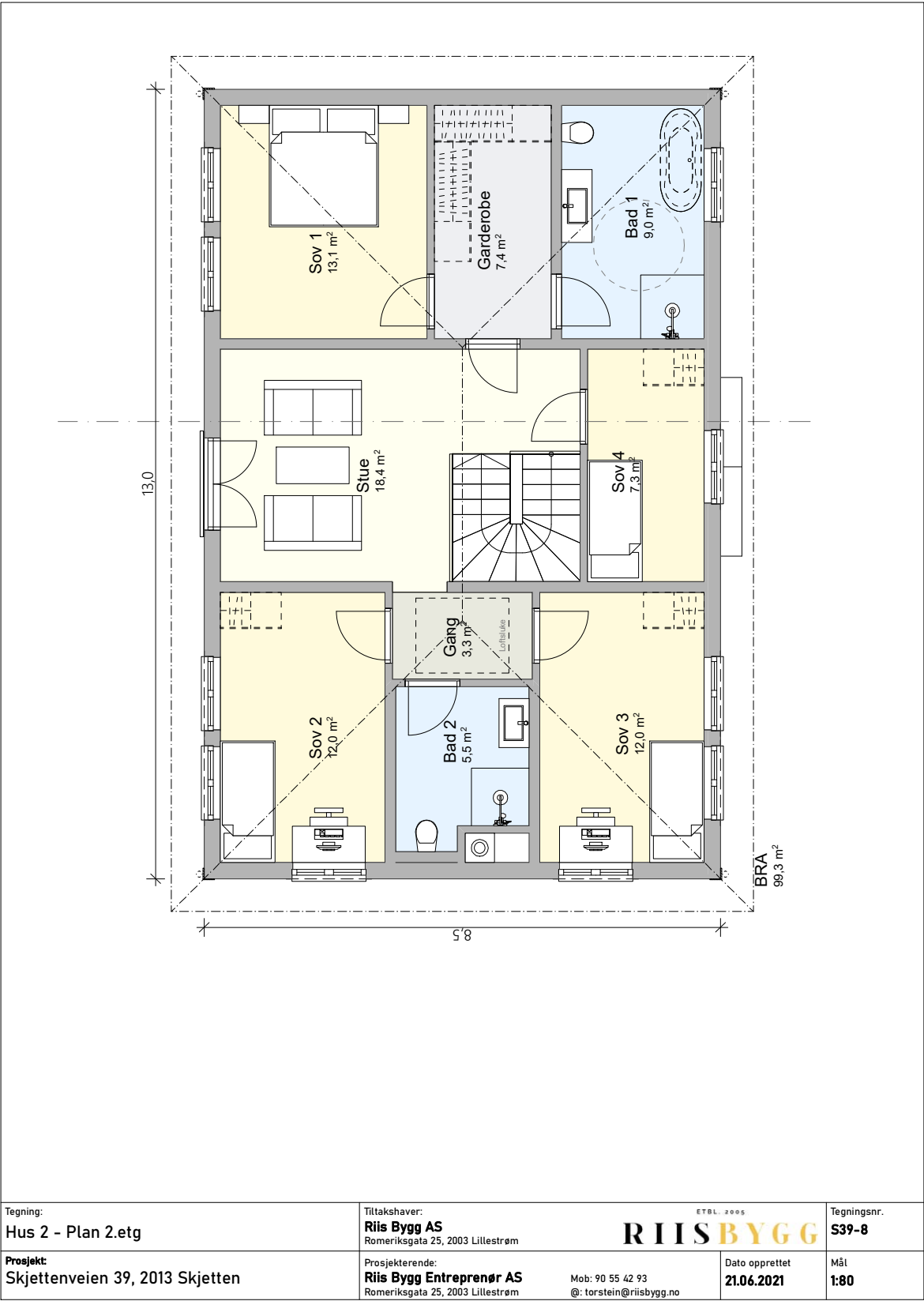
Tegning: Hus 1 - Plan garasje	Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romeriksgata 25, 2003 Lillestrøm	ETBL: 2005 RIISBYGG	Tegningsnr. S39-4
Prosjekt: Skjettenveien 39, 2013 Skjetten	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romeriksgata 25, 2003 Lillestrøm	Mob: 90 55 42 93 @: torstein@riisbygg.no	Dato opprettet 21.06.2021 Mål 1:80



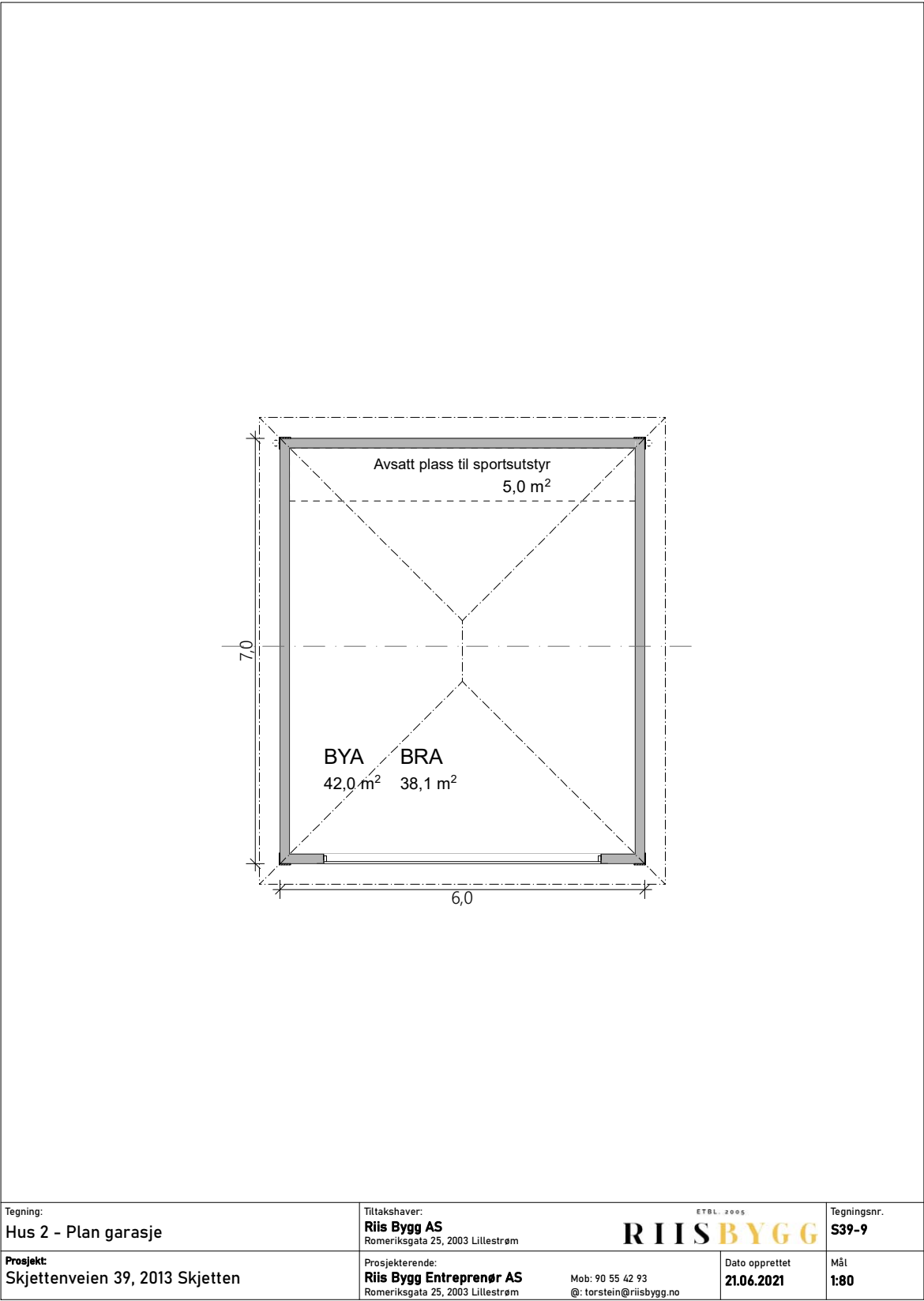


Tegning: Hus 1 - Snitt	Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romeriksgata 25, 2003 Lillestrøm	ETBL: 2005 RIISBYGG	Tegningsnr. S39-6
Prosjekt: Skjettenveien 39, 2013 Skjetten	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romeriksgata 25, 2003 Lillestrøm	Mob: 90 55 42 93 @: torstein@riisbygg.no	Dato opprettet 21.06.2021 Mål 1:100

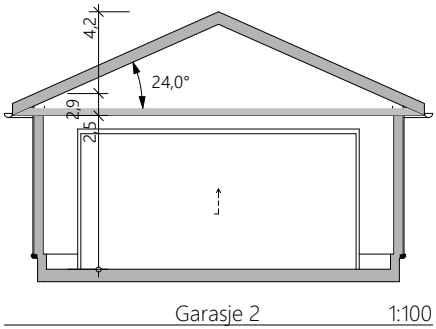
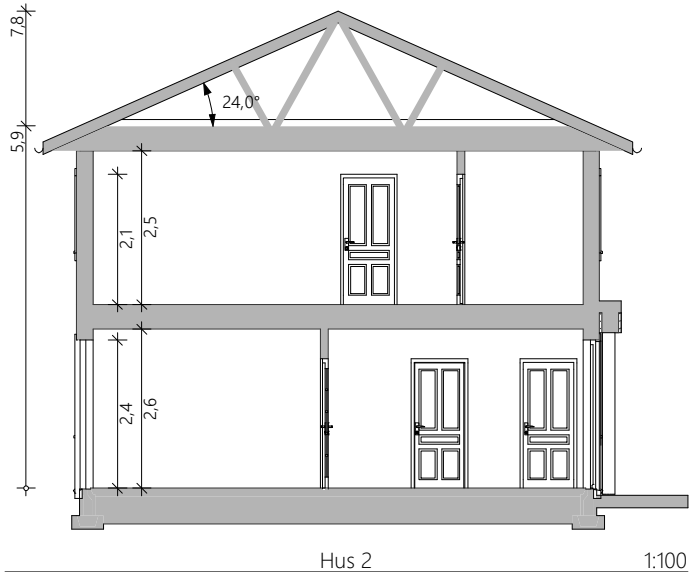




Vedlegg







Tegning: Hus 2 - Snitt	Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romeriksgata 25, 2003 Lillestrøm	ETBL: 2005 RIISBYGG	Tegningsnr. S39-11
Prosjekt: Skjettenveien 39, 2013 Skjetten	Prosjekterende: Riis Bygg Entreprenør AS Romeriksgata 25, 2003 Lillestrøm		Dato opprettet 21.06.2021 Mål 1:100



Notater

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken

BOLIGKJØPERFORSIKRING er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Du får blant annet:

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED SKADE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved din bolig får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Forsikringssum kr 2 000 000. Du får blant annet:

Ikke betal dobbel rente

Vi dekker rentekostnadene og forsikringene på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flytt uten bekymring

Med vår flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. Vi dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, skjeggkre, stokkmaur m.m. i boligen din.

Med Super Innboforsikring tar vi hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger

Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjøperforsikring/boligkjøperpakken). I tillegg dekker vi tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine, og vi hjelper deg ved ID-tyveri på inntil 1 million kroner.

HUS- ELLER HYTTEFORSIKRING

Vår standard hus- og hytteforsikring inkluderer ett tilleggsbygg inntil 50m². Ved flere tilleggsbygninger ber vi deg ta kontakt med If.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere Våtromsbevis vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Boligkjøperpakker:

Andelsleilighet:
Kr 6 900

Selveier/aksjeleilighet:
Kr 8 300

Hus/hytte inntil 230 m² BRA:
Kr 14 000

Hus/hytte over 230 m² BRA:
Kr 16 000

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye forsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: kr 300 per år. Enebolig/Hytte: kr 450 per år.

Spørsmål om boligkjøperpakken?

IF Skadeforsikring NUF | boligkjoper@if.no | Tlf. 21 49 00 81

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skjetteneveien 39, 2013 Skjetten. Gnr. 76, bnr. 36, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 57220162
Megler: Petter Andre Aure, mobil: 45 00 70 97, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON