

PROAKTIV



Attraktivt nært Langvannet

Eksklusive eneboliger fra Riis Bygg



VANGSVEIEN 22 OG 24

Pris: kr. 15.450.000,-



Våre kontorer

VESTLAND

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Vangsveien 22 og 24, Lørenskog.

Gnr./Bnr.

Gnr. 107, bnr. 574 og 2933 i Lørenskog kommune

Boligtype

Enebolig, frittliggende.

Dato for prospekt

27.05.2026



INNHold

1
Nøkkelinformasjon

15
Standard

4
En ny hverdag

33
Leveransebeskrivelse

5
Kontorets side

37
Vedlegg

6
Nærområdet

50
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

VANGSVEIEN 22 & 24

Boligene skal oppføres i Vangsveien 22 og 24. Tomtene ligger høyt og fritt med svært gode solforhold i et rolig og etablert villastrøk. Hver av boligene får eiet tomt på ca 689 kvm. Tomtene er flate og med mulighet for opparbeidelse av fin hage, gode solforhold fra formiddag til kveld.

Prosjektet består av 2 eneboliger på egne tomter, Vangsveien 22 og 24. Boligene har identisk fasade, størrelse samt planløsning, 214 kvm BRA. Begge med mulighet for oppføring av dobbelgarasje.

Utbygger for prosjektet er anerkjente Riis Bygg AS, utbygger kjent for å levere boliger med svært god kvalitet. Vedlagt i prospektet følger utbyggers leveransebeskrivelse som redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Såle er støpt på begge tomtene og byggearbeidene starter så snart en av boligene er solgt, estimert byggetid 7-10 mnd.

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. Dette for å se kvaliteten på ferdigstillelsen og evt. få inspirasjon til å gjøre



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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lørenskog

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 skal oppføres i Vangsveien 22 og 24. Tomtene ligger høyt og fritt med svært gode solforhold i et rolig og etablert villastrøk. Hver av boligene får eiet tomt på ca 689 kvm. Tomtene er flate og med mulighet for opparbeidelse av fin hage, gode solforhold fra formiddag til kveld.

Svært populært område med lite gjennomfartstrafikk. Nærhet til hyggelig tursti rundt Langvannet, perfekt for barnefamilier. Kort avstand til nyere barneskole (Luhr) og flotte idrettsanlegg. Det er videre kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, dagligvareforretninger, togstasjon. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde. Triaden er

nylig utvidet med 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon mot Oslo sentrum, både via tog og buss. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

Lørenskog byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går fra Ekerud

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Hanaborg stasjon Linje L1	7 min 🚶 0.6 km
🚌 Hanaborg Linje 316	10 min 🚶 0.8 km
🚊 Stovner Linje 4, 5	9 min 🚗 4.6 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 15.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Metro PostNord	16 min 🚶 1.3 km
Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	16 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Metro Senter	20 min 🚶
🏪 Apotek 1 Metro	15 min 🚶

SPORT

⚽ Fjellhamarskogen balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 🚶 0.9 km
🏊 SATS Metro	16 min 🚶
🏊 Condis Lørenskog	17 min 🚶

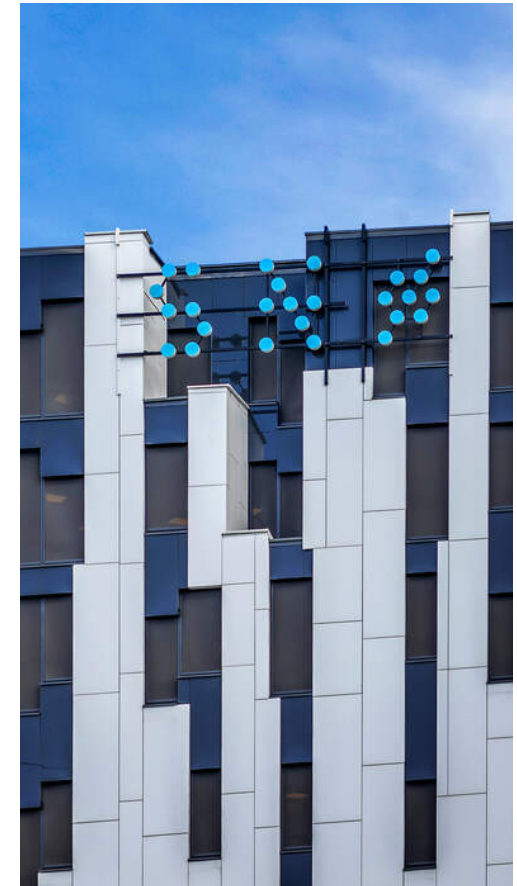
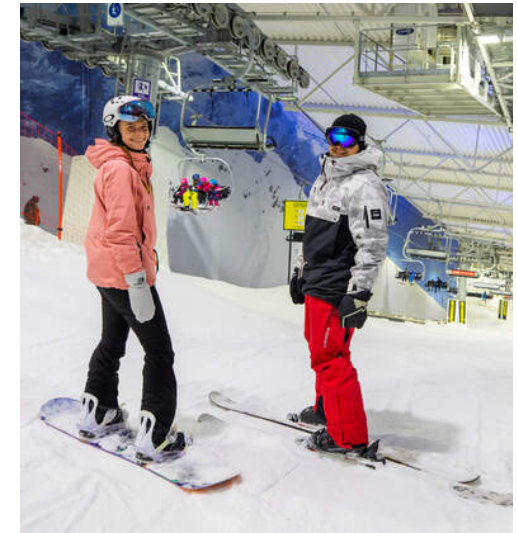


og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Osloområdet til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

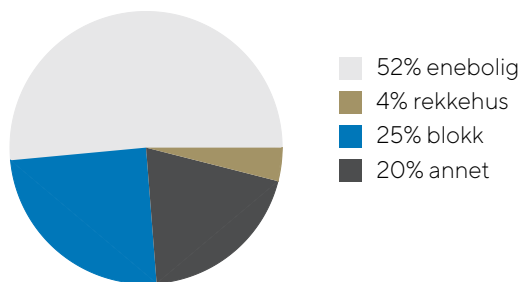
Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på

idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen. I tillegg har du blant annet treningssenteret SATS Metro, MOVA Snø, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	15 min  1.2 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	15 min  1.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	16 min  1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	13 min  1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	14 min  1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	12 min  1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	23 min  1.9 km

BARNEHAGER

Vangen barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min  0.4 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 113 barn	14 min  1.2 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	14 min  1.2 km





Bildene i presentasjonen er tatt tidligere i et lignende hus oppført av samme utbygger på annen adresse i Lørenskog. Avvik kan forekomme.















































LEVERANSEBESKRIVELSE

TOMTESTØRRELSE

Hver av tomtene utgjør ca 689 m². Hver av tomtene får egen registerbetegnelse (gnr. /bnr)

Beskrivelse av tomt

Hver av eiendommene har eiet tomt på 689 kvm. Vangseien 24 får tinglyst rett til adkomst via Vangsveien 22. Tomten leveres grovplanert med stedlige masser. Kjøper må selv stå for opparbeidelse av denne.

Oppvarming

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

Info energiklasse

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

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

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt, estimeres til 20-25000 pr år.

Info eiendomsskatt

Lørenskog kommune vurderer innføring av eiendomsskatt.

Info formuesverdi

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

Diverse

Velger du et Riis-hus får du en bolig med særpreg og utsøkt kvalitet i alle detaljer. Det understrekes av en generøs takhøyde (260 cm i hovedplan, 250 cm i 2. etg.) og god planløsning. Eksteriøret preges av en symmetrisk fasade, valmet tak, klassiske detaljer og en sober eleganse. Boligene er over to fulle plan med herskabelig

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

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

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

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

2 stk. bad/wc i 2. etg., begge leveres delikat flislagt og med varmekabler i gulv, komplett utstyrt med innredning og dusjhjørne. Hovedbad i tilknytning til foreldresoverom kan som tilvalg leveres med badekar. Alle toalett leveres vegghengt, type Gustavsberg Nautic.

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

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

Utstrakt bruk av downlights m/dimmer. I tillegg 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 boligene som skal oppføres i Vestaveien. Det anbefales å lese leveransebeskrivelsen godt samt still gjerne spørsmål til megler dersom uklarheter

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

Leveransebeskrivelse

uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper kjøpers evt. rett til dagbøter.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til villabebyggelse. Selger har fått rammetillatelse til oppføring av boligene.

Vei/Vann/Avløp

Tilkobles off. vann og avløp. Selger betaler tilkoblingsavgiftene. Tilkoblingsavgift for TV og Datasignal bekostes av kjøper.

Adgang til utleie

Boligene er ikke innredet for utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke

særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRIS

Vangsveien 24
15.450.000,00

Vangsveien 22
15.990.000,-

Omkostninger
175 000,- dokumentavgift
545,- tinglysningsgebyr skjøte
545,- tinglysningsgebyr pantobligasjon

176.090,- (Omkostninger totalt)

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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.

Andre forsikringer

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge nødvendige forsikringer.

Hvitvaskingsreglene

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.

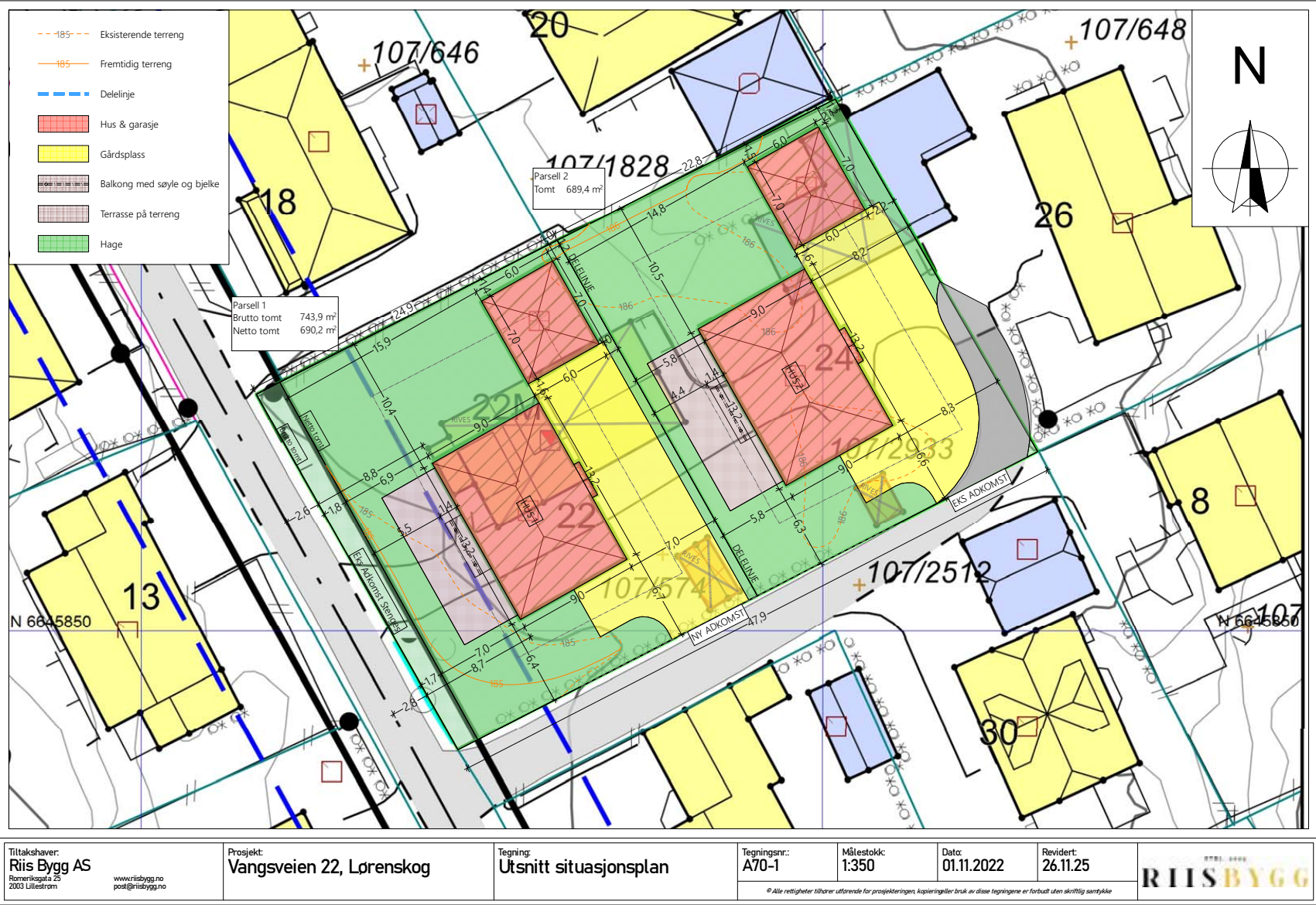


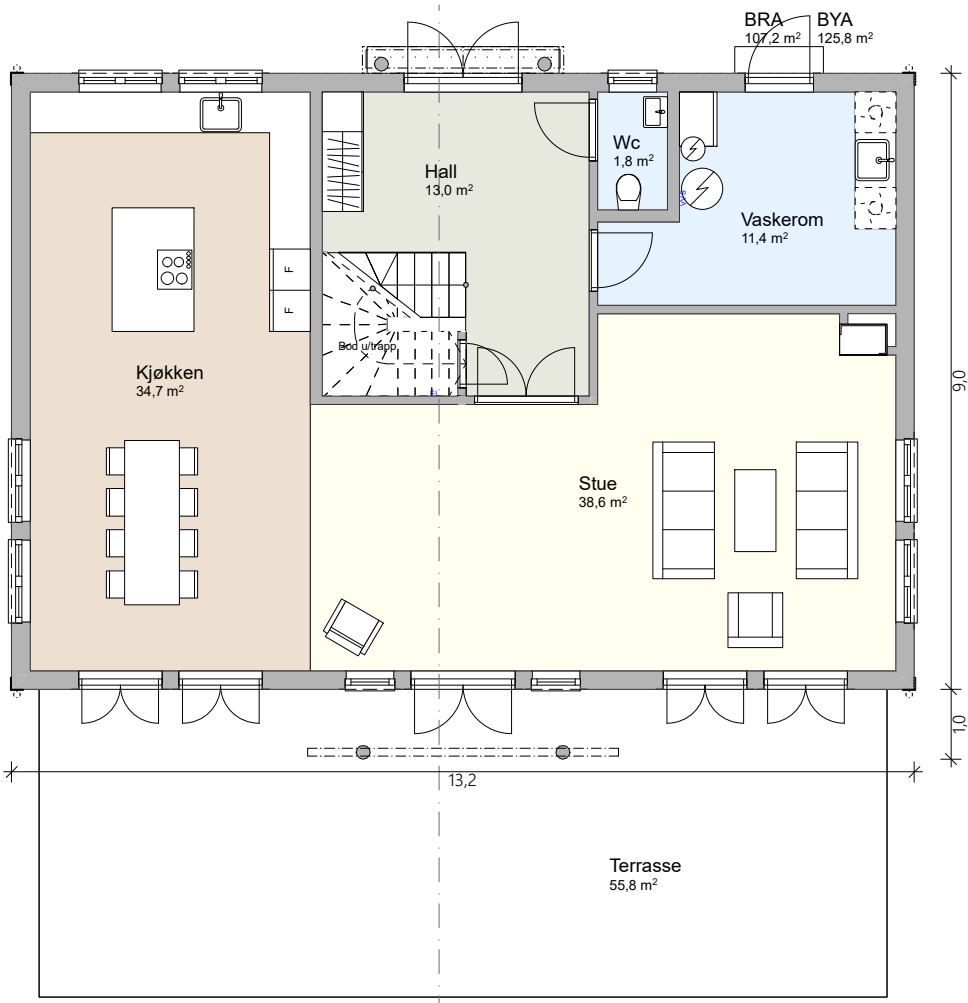
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

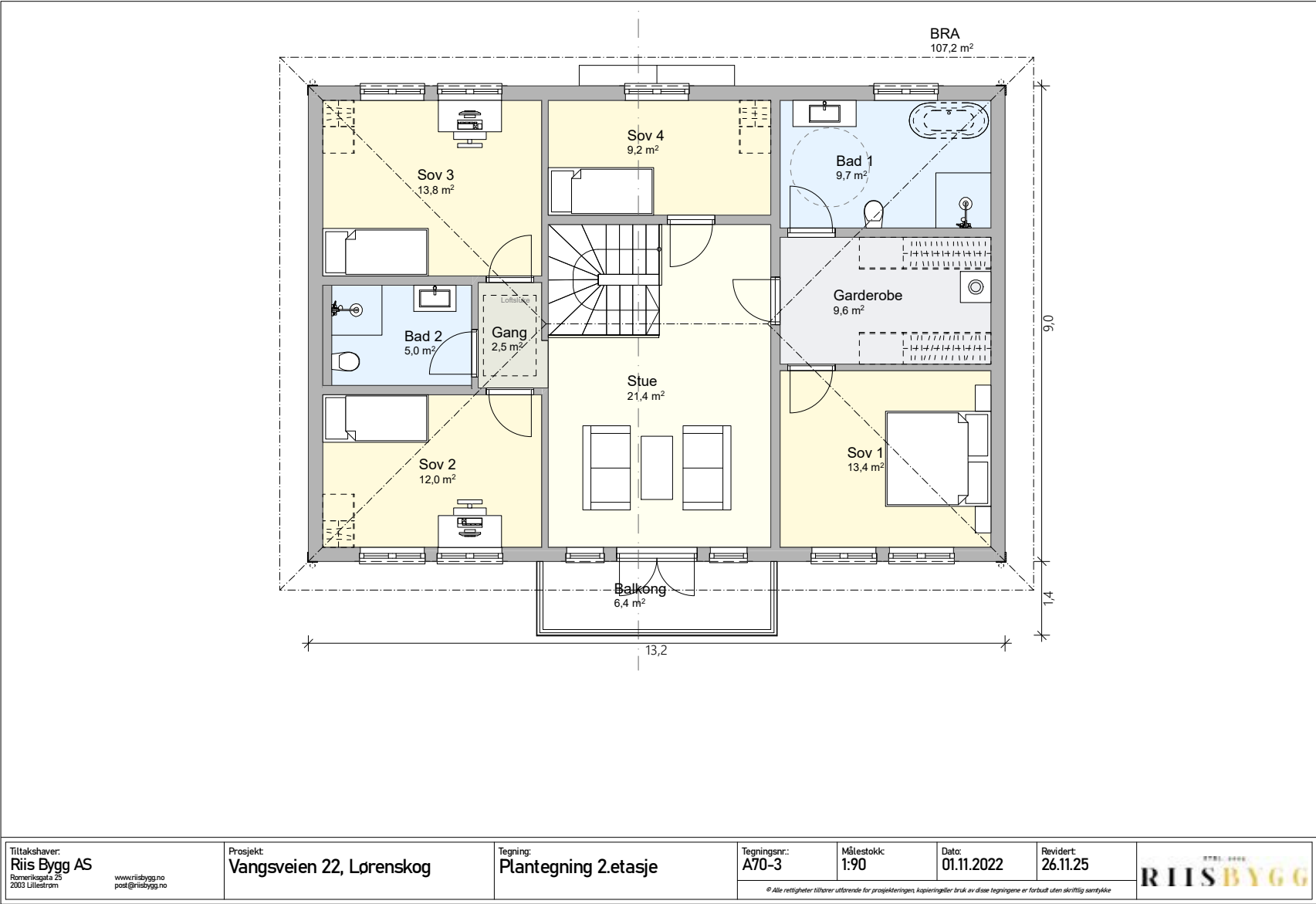


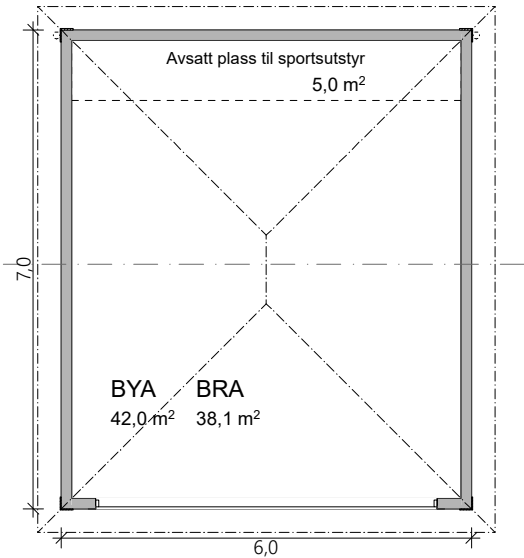
VEDLEGG





Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romenkagata 25 2003 Lillestrøm www.riisbygg.no post@riisbygg.no	Prosjekt: Vangsveien 22, Lørenskog	Tegning: Plantegning 1.etasje	Tegningsnr.: A70-2	Målestokk: 1:90	Dato: 01.11.2022	Revidert: 26.11.25	RIISBYGG
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke							





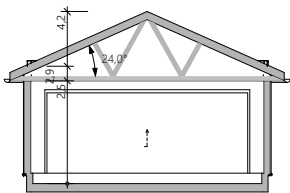
Tiltakshaver: Riis Bygg AS www.riisbygg.no Romenkagata 25 2003 Lillestrøm post@riisbygg.no	Prosjekt: Vangsveien 22, Lørenskog	Tegning: Plantegning Garasje	Tegningsnr.: A70-4	Målestokk: 1:90	Dato: 01.11.2022	Revidert: 26.11.25	RIISBYGG
			© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering/eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				



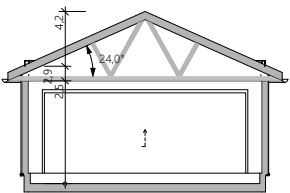
Snitt hus 1 1:150



Snitt hus 2 1:150



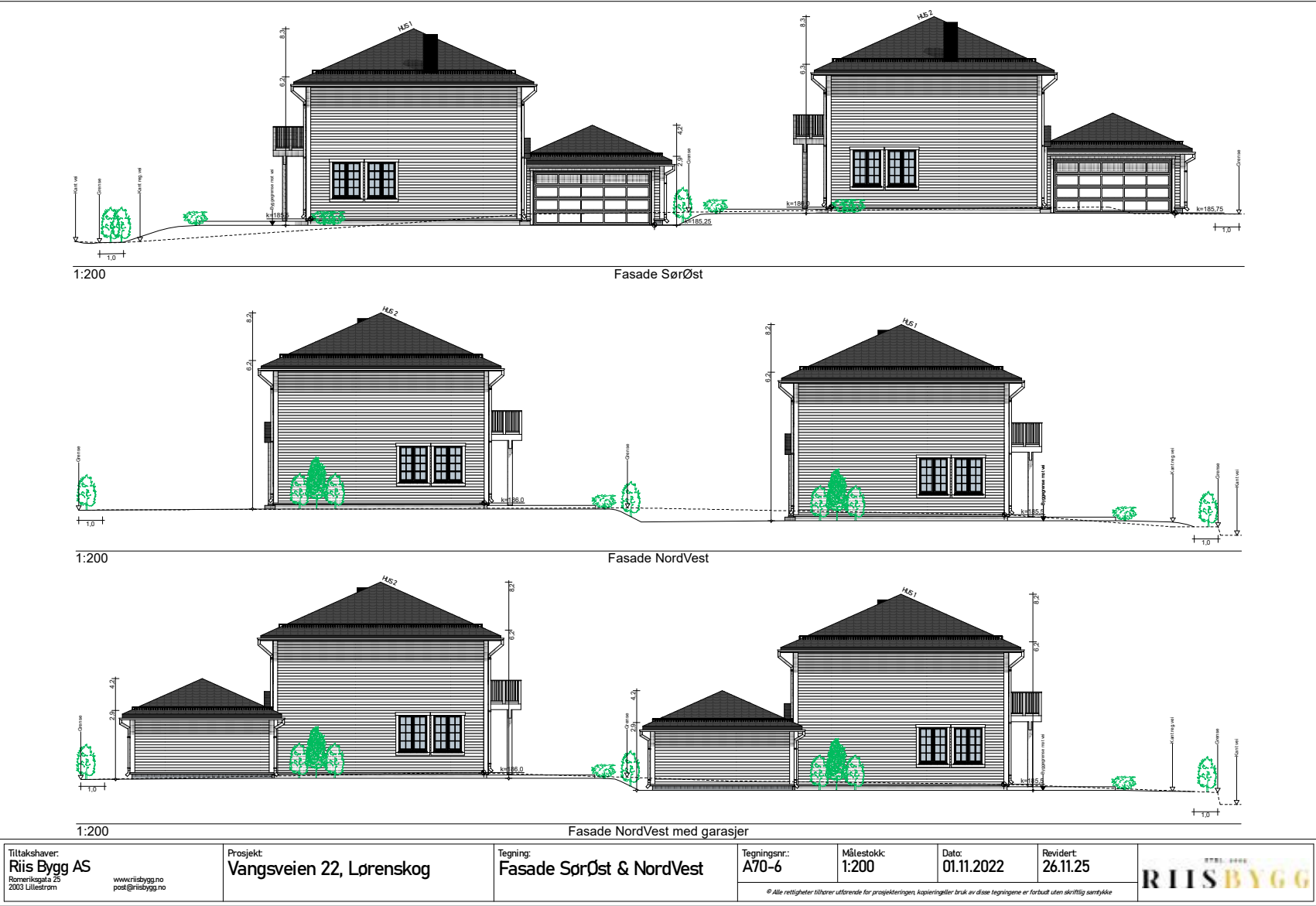
Snitt garasje hus 1 1:150

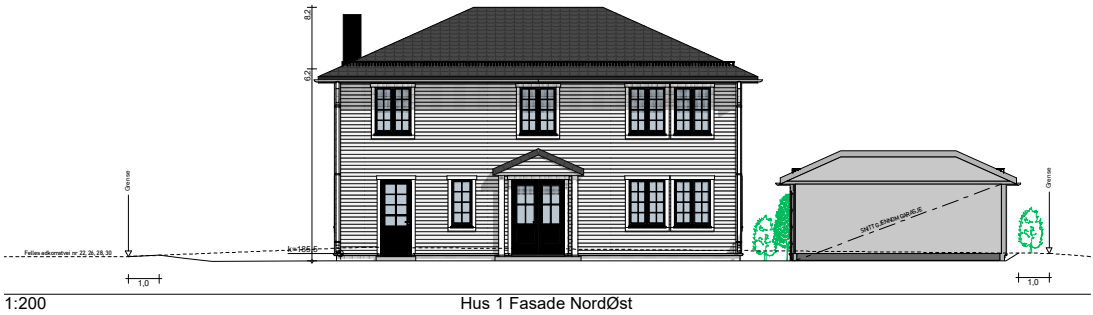


Snitt garasje hus 2 1:150

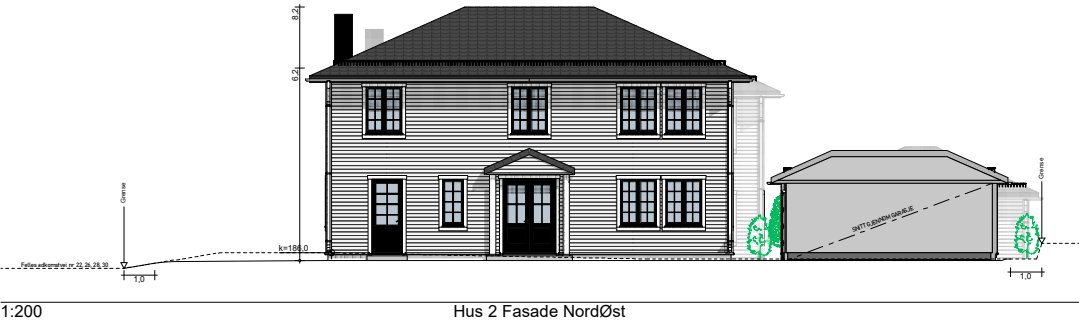
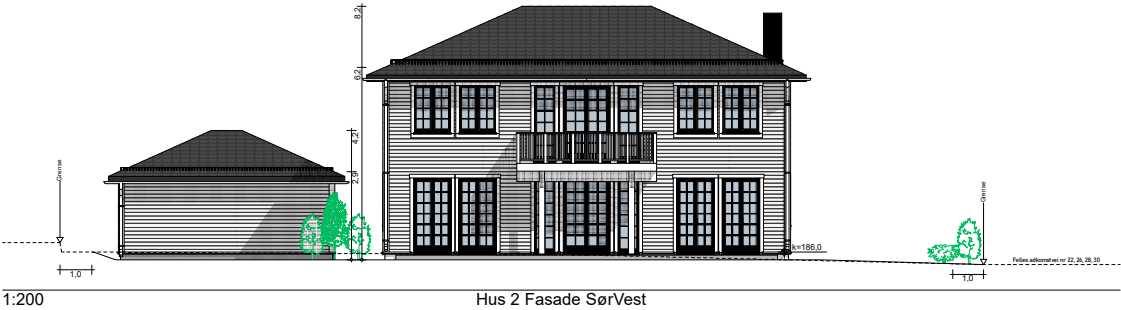
Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romenkagata 25 2003 Lillestrøm www.riisbygg.no post@riisbygg.no	Prosjekt: Vangsveien 22, Lørenskog	Tegning: Snitt	Tegningsnr.: A70-5	Målestokk: 1:150	Dato: 01.11.2022	Revidert: 26.11.25	
--	---	---------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

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





Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romenkagata 25 2003 Lillestrøm www.riisbygg.no post@riisbygg.no	Prosjekt: Vangsveien 22, Lørenskog	Tegning: Hus 1 – Fasade SørVest & NordØst	Tegningsnr.: A70-7	Målestokk: 1:200	Dato: 01.11.2022	Revidert: 26.11.25	
--	---	--	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---



Tiltakshaver: Riis Bygg AS Romenkagata 25 2003 Lillestrøm	Prosjekt: Vangsveien 22, Lørenskog	Tegning: Hus 2 - Fasade SørVest & NordØst	Tegningsnr.: A70-8	Målestokk: 1:200	Dato: 01.11.2022	Revidert: 26.11.25	
--	---	--	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---



Leveransebeskrivelse Vangsveien 22, Lørenskog

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. Terrasse leveres iht. tegning i impregnert trevirke, flytende på grunn. Terrassegulv leveres som Møre Royal rillet farge grå med synlige skruer. Panel/rekkverk på balkong leveres som impregnert eller kledning grunnet et strøk.

Vann og avløp

Vann og avløp er 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 5 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 Brilliant Skifer.

Vinduer og dører

Sidehengslede og fast karm hvitmalt trevinduer med avtagbare sprosser. 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. 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.

Innvendige dører leveres som massiv speilded 4 speil i hvitmalt utførelse. Høyde på dørene er 210 cm. Dørkarm leveres hvitmalt med gummlist i karm. Dørvridere leveres i stål utførelse i Riis Bygg sin standard.

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 100x100 mm med freste spor og srossene leveres i 35x35 mm med freste spor. Trappetrinn leveres med en frest bue i fremkant.

Kjøkkeninnredning, hvitevarer og ventilator

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

Sanitærinneordninger bad og toalett

Baderomsinnredninger med enkeltvask fra Kvik type Mano matt hvit/ 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 og tak leveres med gips, sparklet og malt. Veggene males i en valgfri lys farge. Bod under trapp leveres delvis malt uten lister, med flis som hall og med synlig stender. 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 er sparklet, fuget og overmalt i fargen S0502Y, bomull.

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 30x30 på gulv fra FagFlis med sokkelflis.

Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres iht tegning flislagt med Riis Bygg standard uteflis 30x30.

Det er også mulig å velge andre fliser fra FagFlis som tilvalg/endring.

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. Ventilator leveres i vegg/tak iht. prosjektering.

Elektrisk anlegg

Boligen leveres med 125 elektriske punkter som plasseres etter egen beskrivelse inkludert sikringsskap med automatsikringer, 2 seriekoblede brannvarslere og utelys mv. Det er totalt medregnet 4 stk. dimere til lys på boligen. Som utebelysning er det 5 utelys av typen Sg Sorento – hvit og to downlights over ytterdør. Innvendig er det medregnet totalt 28 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

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

Bad:

- Villeroy & Boch O-Novo vegghengt toalett med Geberit Sigma 20 betjeningsplate og Geberit duofix sigma innbyggingssisterne.
- Gustavsberg nautic square dusjbatteri.
- Gustavsberg dusjdører (100 cm stort bad og 90 cm lite bad).
- Vann og avløp til servant med et stk Gustavsberg Nautic servantbatteri m/ pop up ventil.

Toalett:

- Villeroy & Boch O-Novo vegghengt toalett med Geberit Sigma 20 betjeningsplate og Geberit duofix sigma innbyggingssisterne.
- 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 følger ved oppvaskmaskin

Vaskerom:

Vegghengt type Vaskekar er intra for vegg med Gustavsberg blandebatteri 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.

Diverse

Det leveres 1 stk. brannstokningsapparat 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.

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

Ikke med i leveransen

- Tilknytningsavgifter for tv og internett
- Garderobeskap
- Badekar med garnityr og eventuelt fremføring av vann og avløp til badekar.
- Komplett vannopplegg til kjøleskap.
- Om kunde endrer til kjøkkenarmatur uten avstenging for vann til oppvaskmaskin må det monteres egen kran for avstenging i kjøkkenbenk.
- Beising og behandling av impregnert trevirke.
- Finplanering, plen, hekk, kantstein, asfalt mv.
- Postkasse og husnummerskilt.
- Lys på loft.

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

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

Prising av endringer og tilvalg

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

Likningsverdi

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

Garantier og betalingsbetingelser

Selgers bank stiller 3 % fullførelsesgaranti frem til overtakelse. Deretter stilles 5 års garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Selger stiller fullførelsesgaranti snarest mulig etter at kjøpekontrakt er signert. Innbetalt beløp er rentebærende for kjøper.

Følgende betalingsplan gjelder:

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

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

Arealberegning

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

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





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 utbygger og den som kjøper.



PROAKTIV

Det er alltid bedre å bo riktig

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

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

Ingen har bodd der før deg

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

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

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

Historisk en trygg og verdifull investering

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

Lite eller ingen vedlikehold

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

Bo godt i mange år fremover

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

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

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

Kjøpetilbud

FOR PROSJEKT: XX

Vangsveien 22, 1470 LØRENSKOG. Gnr., bnr., i Lørenskog 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.: _____

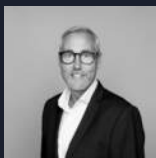




Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



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