



VEIENSÅSEN

Nye idylliske eneboliger i Våler

**Dobbel garasje med
sportsbod inkludert
i leveransen**



150 m² BRA
(142 m² P-rom)

Fra kr 2.550.000
4 sov • 2 bad • eget TV-rom

Inkl. dobbel garasje

Illustrasjon: 150 m² BRA

- Syd/vestvendt beliggenhet
- Meget barnevennlig i blindvei
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Nøkkelferdig
- Pipe med mulighet for peis/ovn
- Ca 7 min kjøreavstand til Mosseporten kjøpesenter
- Kort avstand til skole, barnehage, forretninger og kommunesenter
- God standard med stor baderomsinnredning, takhøy kjøkkeninnredning, fliser på bad og parkett på gulv



Velkommen til

3 attraktive og gunstige boliger på 150 m² BRA. Beliggende på Veensåsen i Våler kommune i et rolig, familievennlig område. Syd/vestvendt beliggenhet med dobbel garasje på egen tomt.

EIENDOMMEN:

Prosjektet består av 3 eneboligtomter. Tomtene varierer i størrelse fra ca. 626 kvm til ca. 854 kvm.

Adresse:

Veensåsen, 1592 Våler i Østfold
Gnr: 73. Bnr. 12.
Våler kommune

I forbindelse med gjennomføringen av prosjektet vil det bli avholdt kart- og delingsforretning over hver tomt. Felles atkomstvei inn på feltet fra eksisterende privat vei. Det foreligger skriftlig erklæring på adkomstrett.

BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende i etablert lite boligfelt på Veensåsen, landlig og fritt. Kort avstand til offentlig kommunikasjon og skole, barnehage

og forretninger. Med bil tar det ca. 5-7 min til Mosseporten kjøpesenter.

ENEBOLIGENE:

Eneboliger på ca. 150 kvm BRA. Boligene vil være over 2 plan med arealeffektive løsninger

1. etg:



Øvre Tomtegate: Et tilsvarende prosjekt med samme hustype

gang/hall, bad/wc, stue/kjøkken, vaskerom, soverom, og utgang til hage

2. etg:

3 soverom, bad, bod, TV-rom.

Det kan også leveres mindre enebolig på 112 kvm BRA, hvis dette er ønskelig. Tegninger for denne typen utleveres på forespørsel fra interessenter.

Boligene leveres ferdig oppført på tomt, inkludert grunnarbeider, plate/ringmur på mark og innredet 1. etg. og 2. etg. klar til innflytting.

AREALER:

	BRA	P-rom
1. etg:	80	75
2. etg:	70	67
Sum:	150 m ²	142 m ²

I tillegg medfølger utvendig sportsbod på 5 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at arealet er beregnet i henhold til tegninger og det kan forekomme avvik.

Bruksarealet (BRA) er beregnet med utgangspunkt i Norsk Standard 3940 og Miljøverndepartementets veileder: "Grad av utnyttning" og inkluderer arealet for bygningers bruksareal samt bruksareal for åpent overbygd areal. Parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA for dette prosjektet. Åpent overbygd areal utgjør overbygd inngangsparti.

For boligens del er BRA beregnet på innsiden av alle omsluttende yttervegger og det er ikke trukket fra for sjakter og skap.

Primærrom (P-rom) er for eksempel oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, entre samt ganger og trapper mellom denne type rom. I dette salgsprospektet er samlet areal for disse rommene oppgitt, beregnet på innsiden av alle omsluttende yttervegger uten fratrukk for sjakter, skap og for innvendige delevegger.

PARKERING/GARASJE

Det medfølger 1 utvendige biloppstillingsplass til hver bolig og dobbel garasje med sportsbod.

VANN OG AVLØP:

Offentlig/privat

VEI:

Privat og offentlig.

GENERELT OM LEVERANSEN:

Grunn- og fundamentarbeider:

Eneboligene fundamenteres på plate på mark.

Taktekking:

Tak utføres i trekonstruksjon og tekkes med betongtaksten.

Konstruksjon:

Yttervegger over terreng utføres som isolerte vegger i reisverk med utvendig panel behandlet med 2 strøk overflatebehandling (1 strøk grunning og 1 dekkstrøk). Impregnerte materialer leveres uten ytterligere overflatebehandling. Det vil være synlige



Øvre Tomtegate: Et tilsvarende prosjekt med samme hustype

spikerhoder enkelte steder.

Konstruksjonen følger norsk standard for slike bygg også hva gjelder isolasjon, brannforebyggende tiltak etc.

Vinduer/terrasedører og ytterdører:

Vinduer og terrasedører leveres som trevinduer ferdig malt i hvit farge fra fabrikk. Vinduer leveres med 3-lags energiglass.

FG (forsikringsgodkjent) låsesystem i inngangsdører. Dørvrider og låseskilt leveres i stål.

Ytterdører av normal god standard.

Vegger:

Innvendige skillevegger utføres som lettvegger med isolasjon og ferdigmalte MDF plater.

Nødvendige vertikale sjakter for føringer av tekniske anlegg er ikke påført plantegninger. Detaljprosjekterte sjakter vil fremgå av endelige arbeidstegninger.

Gulv/etasjeskiller:

Etasjeskille i tre med spongulv og underliggende himling med gipsplater. Gulv på grunn utføres som støpt plate på mark. Evt. dragere/bjelker og tekniske føringer vil i prinsipp bli innkasset/lagt i nedforet himling. Slike bjelker/dragere og innkassinger fremgår ikke av plantegninger, da detaljprosjekteringen

ikke er utført.

Listverk:

Hvit ferdigmalt listverk i profilert utførelse. Leveres med synlige maskinspikerhoder. Gulvlist i eik i alle rom hvor det er parkett.

Innvendige dører:

Disse leveres med fabrikkmalte dørblad i hvit farge. Karmlist/vindusmyg, listverk og dørlist leveres i hvitmalt utførelse. Dørvrider og låseskilt leveres i stål.

Innredning:

Kjøkkeninnredning leveres i hvit glatt utførelse med avlange håndtak.

Baderomsinnredning i hvit utførelse bestående av benkeskap med servant, speil, overskap og lysarmatur.

Garderobeskap leveres i hvit glatt utførelse. Det leveres 1m skap til hver sengeplass.

Baderom/wc:

Det benyttes toaletter i hvit porselen. Servanter leveres med ett-greps blandebatterier.

På bad leveres dusjkabinett i størrelse 90x90.

Badekar inngår ikke i standardleveransen, men kan leveres mot tillegg.

Trapp:

Lakkert furutrapp med åpne trinn. Malt trapp kan leveres mot pristillegg.

OVERFLATER:

Boligene:

Veggflater i boligrom, med unntak av badrom og wc, leveres med ferdigmalte MDF plater. Himling i 1. etg. leveres med gipsplater i sparklet og malt utførelse. I himling på loft leveres ferdigbehandlet glatt panel. I bad og wc leveres hvite fliser i glatt utførelse i størrelse 20x20 cm.

På gulv i alle boligrom, med unntak av badrom og wc, leveres 13 mm eikeparkett. Gulv på bad og wc leveres med hvite fliser i glatt utførelse i størrelse 20x20 cm.

SANITÆRINSTALLASJONER:

Generelt:

Vannledninger i boligene legges skjult som "rør i rør system". Spillvannsledninger legges som PVC-rør i grunnen, bjelkelag og vegger, evt. i sjakter der hvor dette er påkrevd og/eller hensiktsmessig.

Det monteres 1 stk. utekran til hver enebolig.

Boligene:

Den generelle leveransen består av stoppekran, koblingskap for "rør i rør system", sluk på gulv i våtrom, varmtvannsbereider på 200 l, klosett med sete og lokk på bad og wc, innfelte vasker i benkeinnredning i badrom, ett-greps blandebatterier, termostatstyrt dusjbatteri i dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin. Ett-greps blandebatteri på kjøkken. Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.

VENTILASJON:

Alle boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vegghengt aggregat monteres i bod/teknisk rom. Balansert ventilasjon suger ut dårlig luft og tilfører samtidig ny og temperert frisk luft. Den nye luften som tilføres, renses gjennom filtre som tar bort støv, pollen og andre partikler. Fordelen er et sunnere innemiljø og redusert energibehov.

ELEKTROINSTALLASJONER/TELE:

Anlegget leveres som skjult anlegg

med innfelt materiell der det bygnings teknisk er mulig. I hver bolig leveres 1 stk fordelingskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Det leveres 1 stk. telefonkontakt til hver bolig.

Alle stikkontakter bortsett fra komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin leveres som doble.

Det leveres belysning med stikkontakt under overskap i kjøkkeninnredning. Avtrekksvifte leveres med lys. Det leveres lampepunkter i himling i alle boligrom, våtrom og boder. På badrom leveres lys i forbindelse med baderomsinnredning i tillegg til takpunkt.

I standardleveransen inngår det ca 68 elektropunkter til hvert enkelt hus.

Hver boenhet får utelys ved inngangsdører og ved utgangsdør fra stue til hage.



Mosseporten kjøpesenter

OPPVARMING:

For oppvarming leveres elektriske panelovner.

Det leveres elektriske varmekabler i alle våtrom med termostat og gulvføler.

ANDRE INSTALLASJONER:

Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetskrav.

Det medfølger 3 nøkkelsett til hver enebolig.

UTOMHUSANLEGG:

Utomhusanlegg leveres maskinplanert med stedlige masser. Platting ved terrassedør inngår ikke i leveransen. Kjøreadkomst og gangveier på tomtene blir singlet. Hovedadkomstvei blir asfaltert. Eventuell beplantning, benker og lignende

som framkommer på ulike tegninger i dette prospekt leveres ikke, og er kun ment som illustrasjon.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utbyggingen kan ha en senere ferdigstillelse, grunnet årstider, salg og overtagelser.

ANTATT BYGGESTART/ FERDIGSTILLELSE:

Byggestart ved igangsettingstillatelse og tilfredsstillende forhåndssalg. Ferdigstillelse ca. 6-12 mnd. etter byggestart.

FORBEHOLD:

Det er ikke levert inn søknad om rammetillatelse til Våler kommune. Området er uregulert men avsatt til byggeområde i kommuneplanen. Det tas forbehold om at det gis ramme- og igangsettingstillatelse fra Våler kommune. Søknad om dette innsendes etter at boligene er forhåndssolgt.

Salgsprospektet er ment som en presentasjon og er ikke bindende for boligens detaljutforming, da detaljprosjekteringen ikke er ferdig på salgstidspunktet.

Alle opplysninger i dette prospekt er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige uten at den generelle standard forringes. Selger forebeholder seg rett til endringer i priser og betalingsbetingelser på usolgte enheter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at illustrasjonstegninger i prospekt, kun er ment som en illustrasjon og er ikke bindende for selger. Dette gjelder også perspektivskisser over eiendommens utomhusarealer, beplantning og materialvalg. Alle inntegnede møbler, innredninger, utvendige lekeapparater og møbler, er kun ment som en illustrasjon og følger ikke med i standardleveransen.

Tegninger i dette prospekt er ikke i målestokk. For tegninger i målestokk, kontakt Arca Nova Bolig AS.

Der annet ikke er angitt særskilt, vil overflatetoleranser i boenhetene være iht. NS 3420, toleranseklasse IV.

Det vil bli inngått to ulike kontrakter mellom kjøper og selger. En kontrakt for kjøp av tomt som omfattes av



Avhendingslovens bestemmelser og én kontrakt for planlegging og oppføring av boligen som omfattes av Bustad-oppføringslovens bestemmelser.

PRISER:

Hus 1:

Kr 2.550.000 + omkostninger pr. enhet

Det fremkommer som følger:

Tomtepris	kr 550.000
Husleveranse	kr 2.000.000

Hus 2 og 3:

Kr 2.650.000 + omkostninger pr. enhet

Det fremkommer som følger:

Tomtepris	kr 650.000
Husleveranse	kr 2.000.000

Felles:

I tillegg bekoster kjøper avfallshåndtering, byggestrøm, byggesaksgebyrer, og tilknytningsavgifter.

Selger bekoster forsikring i byggeperioden.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Ved kontraktsinngåelse må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på

kjøpesummen. Kjøper vil bli kreditvurdert.

OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger som følger:

Dokumentavgift til staten:

ca. kr 13.750,- & kr 16.250,-
(2,5 % av tomteverdi)

Tinglysningsgebyr skjøte:

kr. 1.548,-

Tinglysningsgebyr panterett:

kr. 1.935,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer i de off. gebyrer, herunder tinglysningsgebyrer og merverdiavgift.

Betalingsbetingelser:

Tomten betales ved kontraktssignering og når det foreligger igangsettningstillatelse fra Våler kommune. Restverdi av kontrakten, tilsvarende husleveransen betales a-konto til selger i henhold til fremdrift.

Betalingsplan spesifiseres som et vedlegg til kontrakten.

UTVIKLER OG TOMTESELGER:

Arca Nova Bolig AS
Org.nr. 984 438 664

Kontaktperson:

Thorstein Grøholt
Mob. 982 46 553
thorstein@arcanova.no

TOTALENTREPRENØR OG KONTRAKTPART FOR PLANLEGGING OG OPPFØRING AV BOLIG:

Arca Nova Entreprenør AS
Borgeveien 1. Postboks 23,
1650 Sellebakk
NO 984 925 360 MVA

Ovennevnte selskaper har vært og er engasjert i flere eiendomsprosjekter på Østlandsområdet. For mer informasjon om virksomheten se internett: www.arcanova.no

TILVALG

For tilvalg kontaktes Arca Nova Bolig AS v/Thorstein Grøholt.

OPPGJØR:

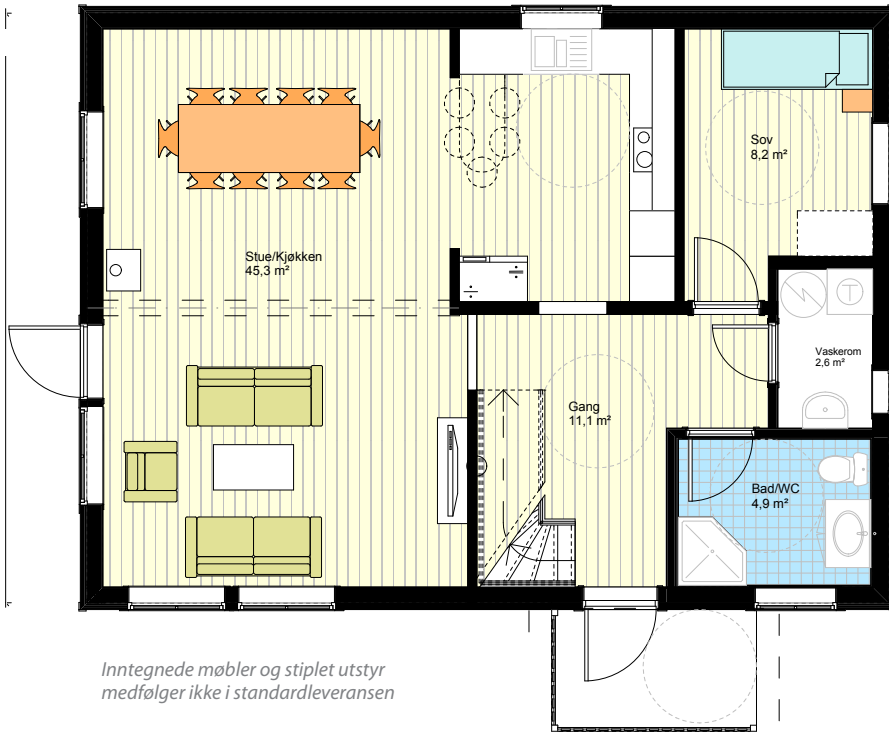
Oppgjør via megler.

Datert: 01.09.2010

150 m² BRA
(142 m² P-rom)

Fra kr 2.550.000
4 sov • 2 bad • eget TV-rom

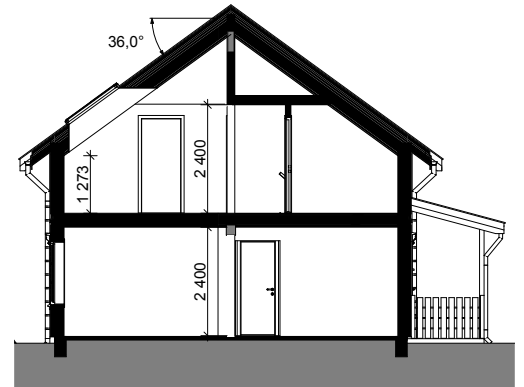
Inkl. dobbel garasje



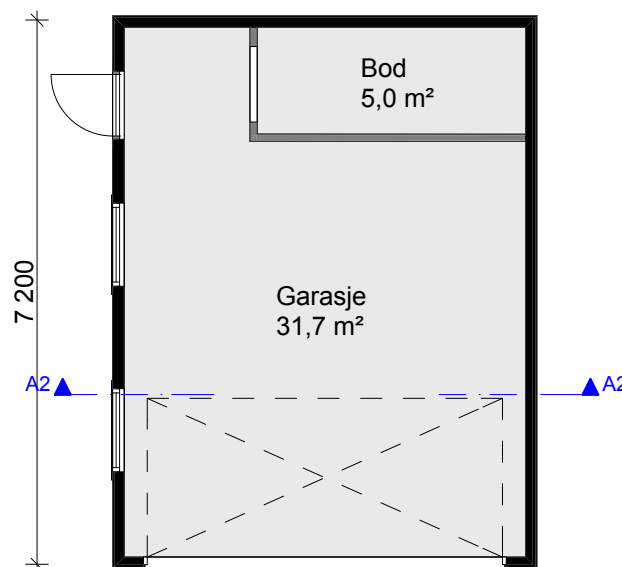
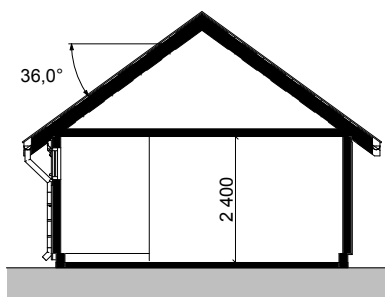
1. etg

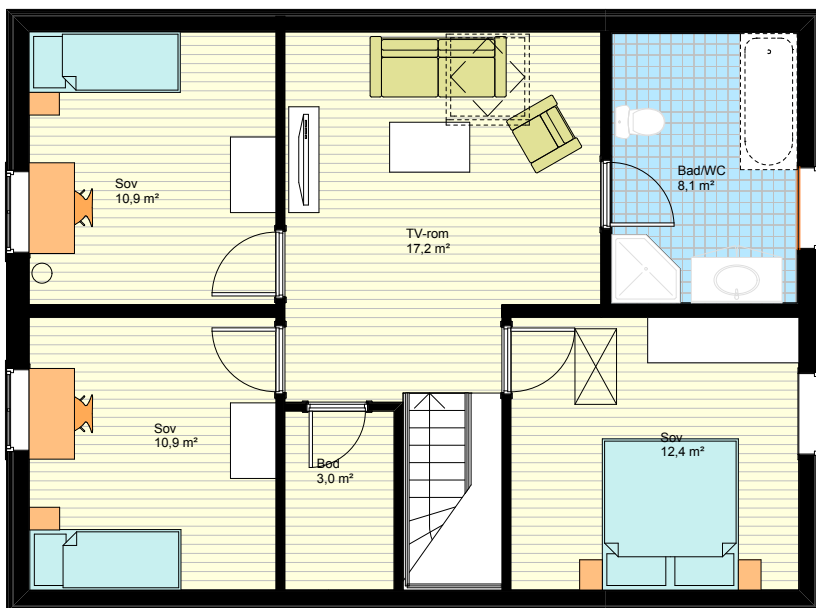
BRA 79,7 m²
P-rom 75,2 m²

Snitt



*Dobbel
Garasje*



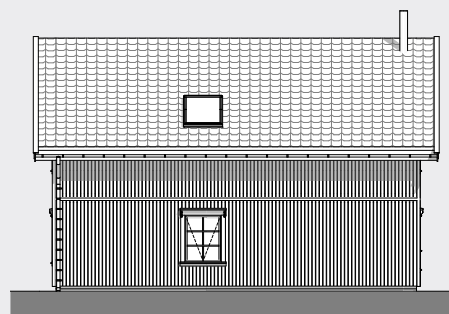


2. etg
BRA 69,8 m²
P-rom 66,8 m²

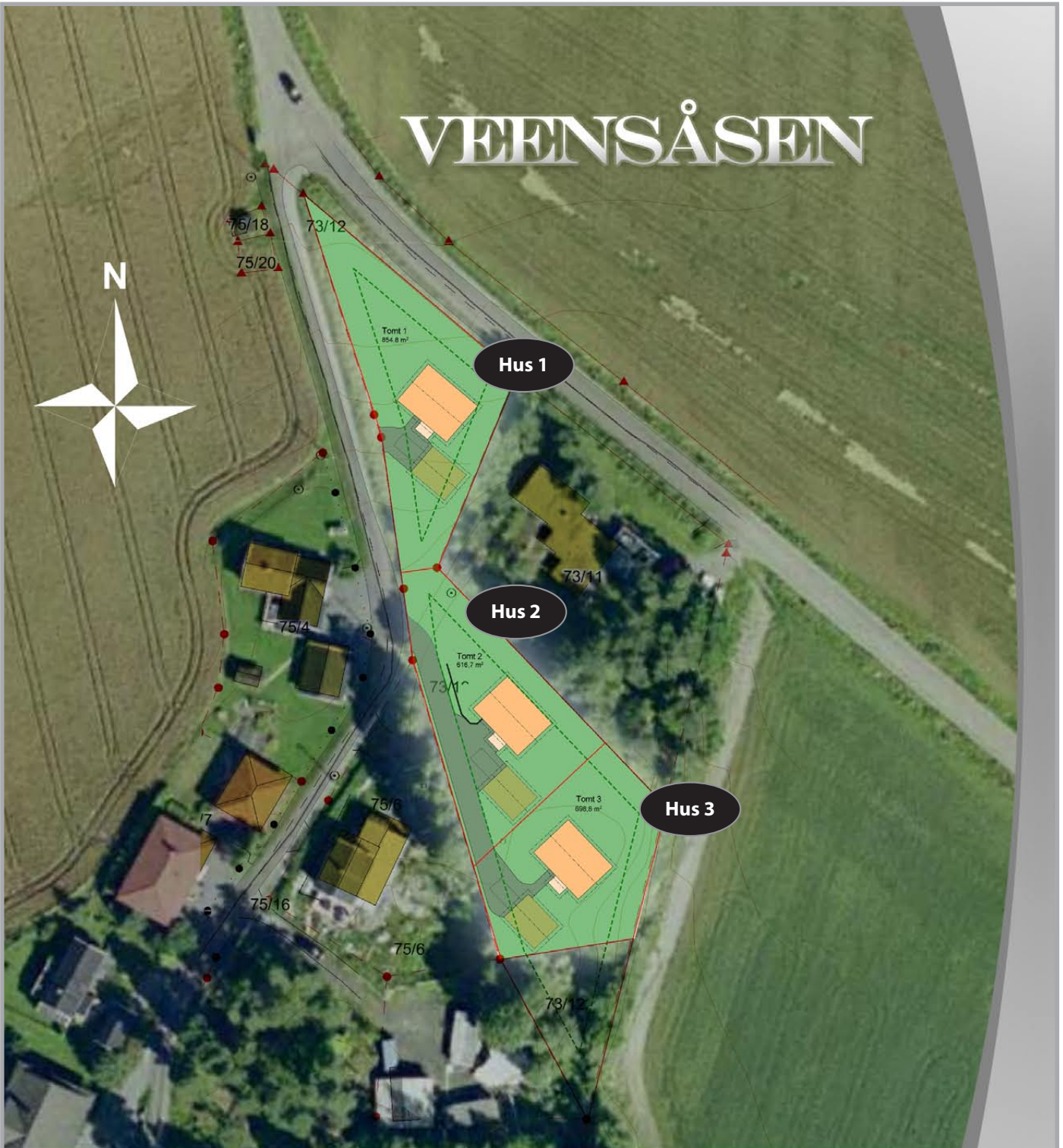
Boligen leveres med

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Parkett i alle oppholdsrom
- Fliser på bad
- Takhøy kjøkkeninnredning
- Bred baderomsinnredning i glatt utførelse
- Pipeløp
- Dobbelgarasje med bod
- Store vinduer og lyse flater

Fasader



VEIENSÅSEN



Selgere:

Thomas Hansen
Mob: 982 46 558
Tel: 69 35 54 00
E-post: thomas@arcanova.no

Thorstein Grøholt
Mob: 982 46 553
Tel: 69 35 54 00
E-post: thorstein@arcanova.no

Utvikler:



ARCA NOVA
BOLIG AS
www.arcanova.no

Borgeveien 1 • Pb. 78
1650 Sellebakk
www.arcanova.no

Tlf: 69 35 54 00
Faks: 69 35 54 01
post@arcanova.no

Totalentreprenør:



ARCA NOVA
ENTREPRENØR AS
www.arcanova.no

Borgeveien 1 • Pb. 78
1650 Sellebakk
www.arcanova.no

Tlf: 69 35 54 00
Faks: 69 35 54 01
post@arcanova.no