



APENESGATE 2

Fredrikstad sentrum



Nye leiligheter med livsløpsstandard

Tilbaketrukket beliggenhet i sentrum med fredfulle uteområder

- Tilrettelagt med universell utforming
- Tilpasset seniorer og mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Heis fra garasjekjeller til leilighetene
- Reservert garasje plass
- Store balkonger og felles uteområder
- 100 meter til Torvbyen og bussterminalen
- Vannbåren gulvvarme, integrerte hvitevarer og digitalstyrt ventilasjon
- 55 m² - 112 m² BRA



Velkommen til Apenesgate 2

Nye og moderne leiligheter tilbaketrukket i sentrum. Boligene har syd og vestvendt balkonger. Boligene er på ett plan og er utformet med tilpassede løsninger. Parkeringsanlegg i kjeller med heis og felles uteområder.

UTBYGGER:

Arca Nova Bolig AS er selger og utbygger av eiendommen i samarbeid med Arca Nova Entreprenør AS, som er ansvarlig utførende totalentreprenør. Arca Nova Bolig AS er kontraktsmotpart med kunde. Ovennevnte selskaper har vært og er engasjert i flere eiendomsprosjekter på Østlandsområdet. For mer informasjon om virksomheten se internett: www.arcanova.no

BELIGGENHET

Sentrumsnær beliggenhet ved Torvbyen forretningssenter og busstasjonen. Det er gangavstand til en rekke tjeneste- og kulturtilbud i Fredrikstad sentrum. Eiendommen ligger syd-/vestvendt i etablert bomiljø på Apenesfjellet.

EIENDOMMEN

Eiendommen består av Apenesgaten 2 (tidl. Filadelfia) og Apenesgaten 4 (eldre enebolig med uthus). Tomtene er eiendomstomter og vil etter sammenføring ha et samlet areal på ca. 1,2 mål.

Eksisterende bygninger på begge eiendommene skal rives og det planlegges oppført et nytt boligbygg med garasjekjeller og 3 boligetasjer.

Eiendommen organiseres i et sameie og boligene selges som selveierleiligheter.

UNIVERSELL UTFORMING

Prosjektet er planlagt etter prinsippet om universell utforming, dvs. at boligene er planlagt på en slik måte

at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig uten behov for tilpasning eller spesiell utforming. Det vil være trinnfri adkomst fra hovedinngangen til bygget og garasjekjeller og frem til den enkelte leilighet. Hver leilighet har alle funksjoner på ett plan med lave terskler (maks 20 mm) både i inngangsdører og til balkonger og tilstrekkelig dørbredde og gulvplass til bruk av vanlig manuell rullestol (snusirkel 1,50 m). Alle innvendige dører i leilighetene har ingen terskler.

BOLIGTYPER:

Prosjektet vil ha 2 leilighetstyper:

• 6 stk. vil være 3-roms leiligheter på ca. 83 kvm BRA + balkong på ca. 12,4 kvm og sportsbod på 5 kvm

• 6 stk. vil være 2-roms leiligheter på ca. 55. kvm BRA + balkong på ca. 6,7 kvm og sportsbod på 5 kvm

De store leilighetene vil ligge vestvendt mot Apenesgaten og de små vil ligge sydvent.

PARKERING:

Alle boligene vil ha heisadkomst fra felles og lukket garasjekjeller, hvor det er avsatt 1 p-plass til hver leilighet.

AREALER:

For størrelser og arealer – se side 11.

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

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940. BRA for den enkelte boenhet er arealet innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige delevegger. Arealet angitt på de enkelte rom er målt på innsiden av alle omsluttende vegger i rommet. Det er ikke trukket fra for skap eller små sjakter. De enkelte arealer kan variere da måling er basert på tegninger. Mindre avvik i arealer gir ikke grunnlag for prisavslag.

VANN OG AVLØP:

Offentlig

VEI:

Offentlig

GENERELT OM LEVERANSEN:

Grunn- og fundamentarbeider:

Byggene fundamenteres på fjell og sprengstensfylling.

Konstruksjon:

Bærende konstruksjoner oppføres i betong/stål. Alle horisontale og vertikale leilighetsskille utføres i betong. Lettvegger i leilighetene bygges i stål eller tre bindingsverk (etter entreprenørens valg)

Konstruksjonen følger norsk standard for slike bygg (TEK-07), også hva gjelder isolasjon, brannforebyggende tiltak etc.

Energikrav til boligene er basert på standardkravet i TEK-07.

Garasjer leveres uisolert.

Yttertak:

Tak utføres med takstoler i tre og tekkes med folie eller papp.

Vinduer/terrassedører og ytterdører:

Vinduer og terrassedører leveres med rammer i tre, ferdig malt i hvit farge fra fabrikk. Vinduer leveres med 2-lags energiglass. Vinduer og terrassedører av typen Nordan eller lignende.

Inngangsdører til leilighetene leveres av type Swedoor eller lignende med FG-godkjent lås.

Dørvidere og låseskilt leveres i stål.

I garasjeanlegg leveres leddheisporter med nøkkelstyrt portåpner. Fjernkontroll til portåpner kan bestilles mot tillegg.

I garasjen leveres leddheisport i stål.

Vegger:

Innvendige skillevegger utføres som lettvegger med gipsplater og isolasjon. Vegger rundt badrom og kjøkken forsterkes for oppsetting av veggfliser og badroms-/kjøkkeninnredning.

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

Gulv, etasjeskiller:

Alle etasjeskiller i boligene leveres i betong eller trebjelke (etter entreprenørens valg).

Gulv på grunn utføres i betong. Evt. underliggende 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.

Gulv i garasje leveres med selvdrenerende asfalt.

Listverk:

Glatt listverk ferdig hvit malt fra fabrikk, leveres med synlige maskin-spikerhoder. Gulvlister i eik.

Innvendige dører:

Disse leveres med malte glatte dørblad i hvit farge.

Karmlist/vindusmyg, listverk og dørlist leveres i hvitmalt utførelse.

Dørvidere, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i stål.

Innredning:

Kjøkkeninnredning av type Sigdal type Scala, eller tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Baderomsinnredning i hvit glatt utførelse bestående av benkeskap med servant, speil, overskap og lysarmatur av type Eurobad eller lignende.

Mengde/leveringsomfang av innredninger fremgår av plantegninger for kjøkken og badrom.

Garderobeskap leveres i hvit glatt utførelse i standard høyde med slagdører, garderobestang og faste hyller. Det leveres 1 m skap til hver sengeplass.

Baderom/wc:

Heldekkende servanter av type Eurobad eller lignende.

I dusj leveres dusjkabinett i størrelse 90x90 av type Eurobad eller lignende. Til dusj leveres termostatbatteri, for øvrig leveres ett-greps blandebatterier av type Oras eller lignende.

Balkonger:

Gulv på balkonger leveres i betong eller tre (entreprenørens valg). Rekkeverk leveres med spiler og håndløper i tre.

OVERFLATER:

Boligene:

Veggflater i boligrom, med unntak av badrom og wc, leveres som gipsplater i sparklet og malt utførelse. Himlinger i alle innvendige rom leveres med gipsplater i sparklet og malt utførelse. I bad og wc leveres fliser.

På gulv i alle boligrom, med unntak av badrom, leveres 14 mm eikeparkett. Gulvlister i lakkert eik. Gulv på bad og wc leveres med fliser.

På gulv i badrom/wc leveres keramiske fliser i format 20x20 cm og på vegger leveres det keramiske fliser i format 20x20 cm av type hvit bølget.

I sportsboder (utenfor leiligheten) leveres gulv i betong eller tre (entreprenørens valg) og vegger og himlinger med ubehandlede gipsplater.

Fellesarealer/ganger:

På gulv leveres belegg (linoleum/vinyl). Vegger og himling i malt utførelse.

HEIS OG FELLESAREALER

Adkomst til boligene er gjennom felles heis- og trapperom. Gulv i innvendige fellesarealer leveres med gulvbelegg. Vegger og himling i fellesarealer leveres sparklet og malt.

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.

Boligene:

Den generelle leveransen består av stoppekran, koblingskap for "rør i rør system", sluk på gulv i våtrom, Kran og avløp for vaskemaskin i et av baderommene. Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Sanitærutstyr i følge tegninger.

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.

ENERGI-INSTALLASJONER:

Alle boligene leveres med vannbåren varme i alle boligrom/våtrom og fellesarealer (ikke garasje). Energikilden vil enten være fjernvarme eller bergvarme.

ELEKTROINSTALLASJONER/TELE:

Anlegget leveres som skjult anlegg med innfelt materiell der det

bygningsteknisk er mulig. I hver leilighet leveres 1 stk fordelingskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Målere plasseres i hovedtavlerom.

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 og sportsboder. På baderom leveres lys i forbindelse med baderomsinnredning i tillegg til takpunkt.

For øvrig leveres et tilstrekkelig antall elektropunkter sett i forhold til leilighetenes størrelser.

Hver boenhet får 1 stk. utelys på balkonger.

TELEFON/BREDBÅND/TV:

Det leveres ett stk. tilknytningspunkt i hver boenhet. Oppkobling av egne apparater/utstyr samt tegning av abonnement for tilkobling og bruk bekostes av kjøper.

ANDRE INSTALLASJONER:

Det leveres ringeanlegg med ringeknapp ved hovedinngangsdør til bygget og ved inngangsdør til hver leilighet. I tillegg leveres dørtelefonanlegg med mulighet for å åpne hovedinngangsdører fra leilighetene. For øvrig leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetskrav. Det medfølger 3 nøkkelsett til hver bolig.

UTOMHUSANLEGG:

Utomhusanlegg leveres ferdig tilsådd og kjøreadkomst blir asfaltert, gangveier blir singlet. Utomhusanlegget er ikke detaljprosjektert og selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet.

ENDRINGER/TILVALG:

Etter at kontrakt er inngått, vil kjøper bli gitt anledning til å foreta endringer/tilleggsbestillinger innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen, begrenset til følgende:

- Parkett
- Fliser
- Fargevalg på vegger
- Kjøkkeninnredning
- Integreerte hvitevarer
- Baderomsinnredninger, sanitærutstyr
- Downlights
- Garderobeskap
- Mindre endringer i planløsninger
- Sentralstøvsuger
- Elektriske punkter (plassering og antall)
- Dører
- Fjernkontroll til automatisk portåpner i fellesgarasjer.

Endringene er begrenset innenfor sortimentet til selgers leverandører.

Endringer knyttet til fasader, vinduer og konstruksjoner tillates ikke.

PRISER:

Se egen prislister side 11.



OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger som følger:

Dokumentavgift til staten:

ca. kr 12.500,- (2,5 % av tomteverdi som settes til kr 500.000 pr. bolig)

Tinglysningsgebyr skjøte:

kr. 1.548,-

Tinglysningsgebyr panterett:

kr. 2.107,- pr. dokument inkl. attest.

Det tas forbehold om endringer i de off. gebyrer, herunder tinglysningsgebyrer, dokumentavgiftsgrunnlag og merverdiavgift. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer.

BETALINGSBETINGELSER:

Ved inngåelse av kjøpekontrakt innbetales 15% av kjøpesummen (håndpenger) til meglers klientkonto. Resterende innbetales til meglers klientkonto forut for overtagelse. Kjøpesummen blir stående hos megler til overtakelse og overskjøting av eiendommen til kjøper. Før aksept

av bud, må budgiver fremlegge dokumentasjon på at han/hun rår over disponible håndpenger (15%) og finansieringsbekreftelse fra bank på resterende del av kjøpesummen (85%). Håndpenger (15%) må være fri egenkapital og innbetales uten forutsetning om pant i den kjøpte boligen. Alle budgivere vil bli kredittsjekket.

ANTATT BYGGESTART/ FERDIGSTILLELSE:

Byggestart ved igangsettingstillatelse og tilfredsstillende forhåndssalg. Ferdigstillelse ca. 12 - 15 mnd. etter byggestart. Det er sendt inn søknad om rammetillatelse til Fredrikstad kommune. Det tas forbehold om at prosjektet blir godkjent slik det er beskrevet i dette prospekt.

FINANSIERING:

Utbygger vil søke om finansiering av boligene gjennom Husbanken. Det kan påregnes belåning opp til 80% av kjøpesummen med en nedbetaling-

stid på opptil 30 år. Det tas forbehold om Husbankens godkjenning av prosjektet og lånevilkår.

FORBEHOLD

Salgsprospektet er ment som en presentasjon og er ikke bindende for boligens detaljutføring, 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. Det tas forbehold om finansiering og eventuelle offentlige og/eller kommunale pålegg. Selger forebeholder seg rett til endringer i priser og betalingsbetingelser på usolgte enheter. Selger forebeholder seg også retten til å endre på utforming, leilighetsfordeling og sammensetning av resterende deler av prosjektet som ikke er solgt og bygget.

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 innregnede møbler, innredninger, utvendige lekeapparater og møbler, er kun ment som en illustrasjon og følger ikke med i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at arealer på leilighetsstørrelse og romstørrelse på plantegninger, er beregnet i henhold til tegninger og det kan forekomme avvik, uten at dette gir grunnlag for prisavslag.

Tegninger i dette prospekt er ikke i målestokk.

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

Kontrakten mellom kjøper og selger omfattes av Bustadoppføringslovens bestemmelser.

AREALDEFINISJONER:

Arealene er beregnet i henhold til NS

3940. BRA (bruksareal) for den enkelte boenhet er arealet innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige delevegger. Eventuell terrasse, balkong og bod utenfor boenheten, kommer i tillegg til BRA, der ikke annet er nevnt.

P-rom (primærrom) beregnes på samme måte som BRA dog med fratrekk av rom som ikke er egnet til varig opphold, slik som boder, garasje og tekniske rom.

Arealet angitt på de enkelte rom er målt på innsiden av alle omsluttende vegger i rommet. Det er ikke trukket fra for skap eller små sjakter.

SAMEIET APENESGATE 2 - FELLESKOSTNADER

Boligene selges som seksjonerte selveierboliger. Alle boligeiere vil inngå i Sameiet Apenesgate 2. Boligeiere vil være ansvarlig for å betale vedlikeholds- og felleskostnader. Prinsipp for fordeling av kostnader er eierbrøken. Detter er

basert på BRA for aktuell bolig / totalt BRA for alle boligene.

Stipulerte felleskostnader inkludert oppvarming og varmtvann er ca kr 37 pr. kvm BRA pr. mnd. Det tas forbehold om endringer da budsjett for sameiet ikke er utarbeidet på salgstidspunktet.

SELGER:

Arca Nova Bolig AS
Internett: www.arcanova.no

Kontaktpersoner:

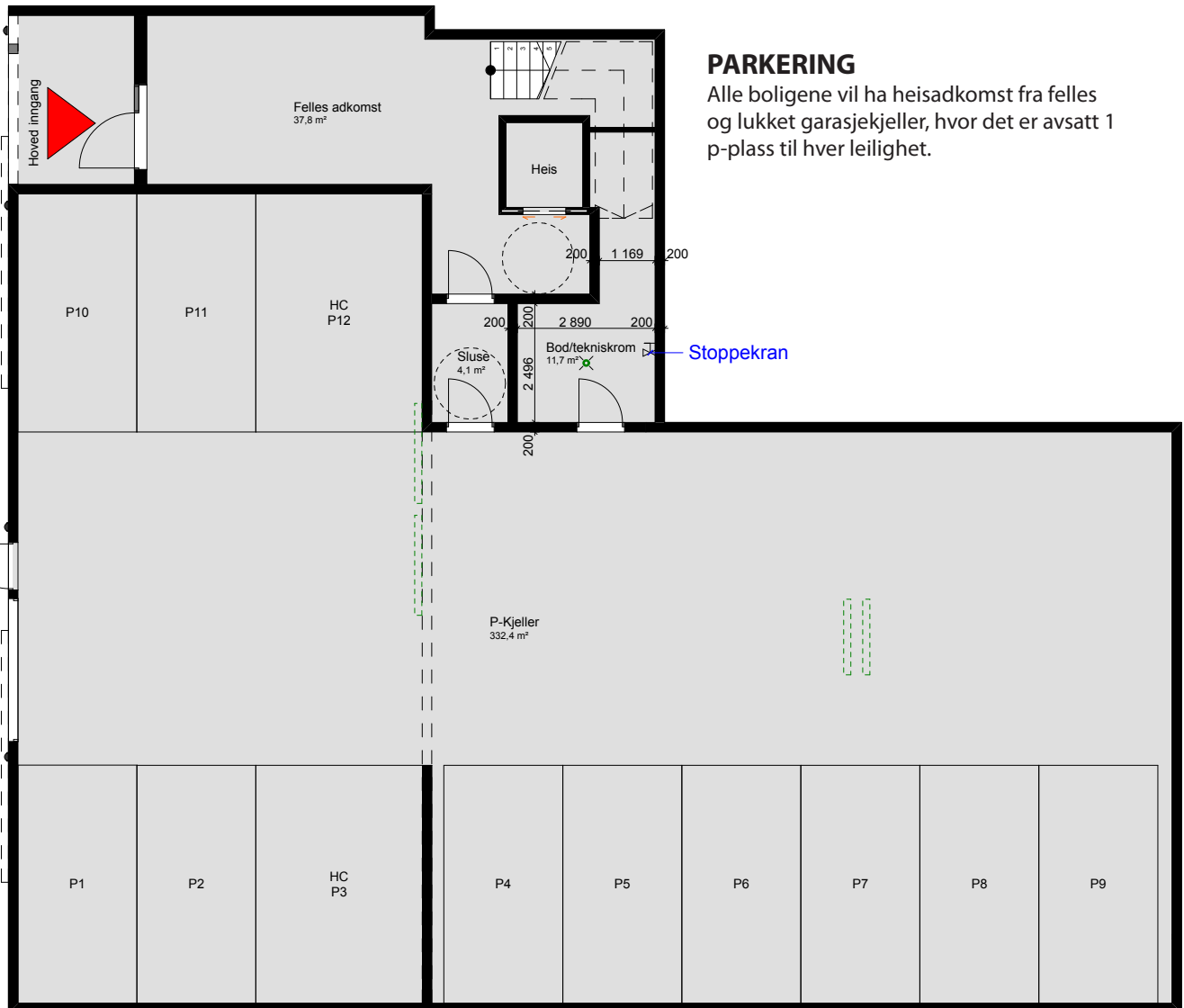
Thomas Hansen
– mob. 982 46 558
E-post: thomas@arcanova.no

Thorstein Grøholt
– mob. 982 46 553
E-post: thorstein@arcanova.no

KONTRAKT OG OPPGJØR:

Kontrakt og oppgjør skjer gjennom autorisert eiendomsmeidler.

Datert: 30.06.2010



PARKERING

Alle boligene vil ha heisadkomst fra felles og lukket garasjekjeller, hvor det er avsatt 1 p-plass til hver leilighet.

1B
BRA 83 m²
P-rom 80 m²



1A
BRA 83 m²
P-rom 80 m²

2B
BRA 55 m²
P-rom 52 m²

2A
BRA 55 m²
P-rom 52 m²

BOLIGTYPER
Prosjektet har 2 leilighetstyper

6 stk. vil være 3-roms leiligheter på ca. 83 kvm BRA + balkong på ca. 12,4 kvm og sportsbod på 5 kvm

6 stk. vil være 2-roms leiligheter på ca. 55. kvm BRA + balkong på ca. 6,7 kvm og sportsbod på 5 kvm

De store leilighetene vil ligge vestvendt mot Apenesgaten og de små vil ligge sydvendt.

1D
BRA 83 m²
P-rom 80 m²



1C
BRA 83 m²
P-rom 80 m²

2C
BRA 112 m²
P-rom 109 m²

1F
BRA 83 m²
P-rom 80 m²



1E
BRA 83 m²
P-rom 80 m²

2E
BRA 112 m²
P-rom 109 m²

APENESGATE 2

Slik ser området ut juni 2010.

Eiendommen består av Apenesgaten 2 (tidl. Filadelfia) og Apenesgaten 4 (eldre grønn enebolig med uthus).



APENESGATE 2



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

PRIVAT megleren
Fredrikstad

Utbygger:

ARCA NOVA
BOLIG AS
www.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