

Utsynsveien 11

- NORDSTRAND

3 nye attraktive eneboliger
med felles underjordisk garasjeanlegg



Pris kr 8 500 000,-
227 m² BRA

- Solrikt og familievennlig område
- Stor vestvendt terrasse (27,5 m²)
- Skjermet og trafikkstille tomt
- Mulighet for praktikantandel
- Flott fjordutsikt
- Lavenergi boliger
- 2 garasje plasser



Velkommen til

3 attraktive, moderne boliger på 227 m² BRA pr. boenhet, beliggende på Holtet (Bekkelaget) i et rolig, familivennlig område. 5 soverom, eget garasjeanlegg i kjeller og meget stor terrasse med fjordutsikt.

GENERELT OM EIENDOMMEN:

Tomten er på 1263 kvm. Tomten er eiet

Eiendommen er beliggende syd/vestvendt i etablert og hyggelig villastrøk på øvre Bekkelaget. Skrånende tomt med meget gode utsikts- og solforhold. Det er flott fjordutsikt over indre Oslofjord, Nesoddlandet, Bærum og Asker. Sol fra morgen til kveld. Eiendommen er godt skjermet og ligger trafikkstille i blindvei. Gangavstand til Holtet med varierte servicetilbud, skoler og barnehager i nærheten. Kort avstand til buss og t-bane.

Med t-bane/trikk tar det ca. 15 min. til Nasjonalteatret stasjon. Store friområder på Ekeberg i umiddelbar nærhet.

Boligene vil være over 3 plan med arealeffektive løsninger – bl.a.

mulighet for praktikantdel, moderne arkitektur, store glassflater, stor vestvendt terrasse med fjordutsikt, felles underjordisk garasjeanlegg med sportsboder. Eiendommen vil bli organisert som et sameie bestående av 3 eierseksjoner.

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse, jfr. reguleringsbestemmelser S-4220 og det foreligger rammetillatelse fra Oslo kommune for utbygging av eiendommen med 3 eneboliger og underjordisk garasje.

AREALER:

	BTA	BRA
Hver enebolig er på:		
1. etg.:	95	83
2. etg.:	95	85
3. etg.:	67	59
Sum	257	227

I tillegg til ovennevnte arealer kommer **terrasse på 27,5 kvm**, garasjeplasser (2 stk.) og sportsbod i fellesgarasje. 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.

PARKERING

Det skal bygges underjordisk garasjeanlegg. Hver enebolig får 2 p-plasser i garasjeanlegget.

VANN OG AVLØP:

Offentlig og privat.

VEI:

Adkomst fra Utsynsveien (offentlig) via privat stikkvei.

GENERELT OM LEVERANSEN:

Grunn- og fundamentarbeider:

To av byggene fundamenteres på parkeringskjeller og ett hus fundamenteres med betongplate på mark.

Taktekking:

Tak utføres i trekonstruksjon og tekkes med sort betongtaksten.

Konstruksjon:

Yttervegger over terreng utføres som isolerte vegger med utvendig panel behandlet med 2 strøk overflatebehandling (1 strøk grunning og 1 dekkstrøk). Impregnerte materialer leveres uten ytterligere behandling. Yttervegger under terreng utføres i mur/betong. Den delen av mur-/betongflaten som vil være synlig over bakken, leveres med pussede overflater.

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

Boligene tilfredsstiller krav til lavenergi boliger.

Garasjeanlegget leveres med yttervegger og tak i betong.

Vinduer/terrassedører og ytterdører:

Vinduer og terrassedører leveres som trevinduer ferdig malt i hvit farge fra fabrikk. Vinduer leveres med 2-lags energiglass.

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

Ytterdører av normalt god standard.

I garasjeanlegg leveres leddheisport med el-motordrift og fjernstyring. Det leveres 1 stk. fjernkontroll for hver parkeringsplass. Det innsettes dør i port.

Vegger:

Innvendige skillevegger utføres som lettvegger med gipsplater og isolasjon. Vegger rundt badet og kjøkken forsterkes for oppsetting av veggfliser



og badetroms-/kjøkkeninnredning.

Skillevegger mellom boder i garasjeanlegg leveres som nettingvegger.

Gulv, etasjeskiller:

Gulv utføres som trebjelkelag med overliggende spon og underliggende himling av gipsplater. Gulv på grunn utføres i betong. Evt. underliggende dragere/bjelker og tekniske føringer vil i prinsipp bli innkasset/lagt i nedforet himling.

I alle våtrom leveres gulv med innstøpte termostatstyrte varmekabler.

Gulv i garasjeanlegg leveres med selvdrenerende asfaltdekke, evt. i betong.

Listverk:

Glatt listverk ferdig hvit malt i hvit farge fra fabrikk, leveres uten ytterligere behandling. Gulvlister i eik.

Innvendige dører:

Disse leveres som malte glatte dørblad i hvit farge. Karmlist/vindusmyg, listverk og dør-list leveres i hvitmalt utførelse. Dørvidere, låseskilt og skyvedørs-beslag (kopp) leveres i stål.

Innredning:

Kjøkkeninnredning vil være fra Sigdal, eller tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Kjøper kan innenfor en nærmere avtalt sum fritt velge kjøkken fra selgers leverandør.

Baderomsinnredning i hvit glatt utførelse bestående av benkeskap med servant, speil, overskap og lysarmatur. I wc i hovedplan leveres toalett og servant.

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

Baderom/wc:

Det benyttes vegghengte toaletter i hvit porselen. Servanter leveres med ett-greps blandebatterier. I dusj leveres dusjkabinett i større 90x90.

Badekar inngår ikke i standardleveransen men kan leveres mot tillegg. Kjøper kan innfor en nærmere avtalt sum fritt velge baderomsinnredning fra selgers leverandør.

Trapper og terrasser:

Innvendige trapper leveres som standard eikelasert med rekkverk og vanger i hvitt og tette trinn. Gulv på terrasse leveres som tremmegulv. Rekkverk/håndløper leveres i glass/tre/stål. Det kan leveres støpt gulv med fliser på terrasse mot nærmere avtalt pristillegg.

OVERFLATER:

Boligene:

Veggflater i boligrom, med unntak

av baderom og wc, leveres som gipsplater i sparklet og malt utførelse. Himlinger leveres med gipsplater i sparklet og malt utførelse. I bad og wc leveres fliser.

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

Type fliser kan velges fritt av kjøper innenfor en nærmere avtalt sum fra selgers leverandør.

Fellesarealer:

Vegger og tak i garasjeanlegg leveres som ubehandlet betong. Drenerende asfalt på gulv, evt. betong.

Utvendige trapper utføres i betong.

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.

Fellesarealer:

Det installeres ikke sluk i garasjergulv, men vannrenne ved garasjeport/innkjøring. Det monteres 1 stk. utekran til hver enebolig.

Boligene:

Den generelle leveransen består av stoppekran, koblingsskap for "rør i rør system", sluk på gulv i våtrom, varmtvannsbereider på 200 l, vegghengt klosett på alle bad og wc, innfelte vasker i benkeinnredning i baderom, servant i wc, ett-greps blandebatterier, termostatstyrt dusjbatteri i dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin i begge baderom. 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 bygningsteknisk 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 baderom leveres lys i forbindelse med baderomsinnredning i tillegg til takpunkt.

Det leveres elektriske varmekabler i alle våtrom med termostat og gulvføler. I øvrige boligrom leveres varmeovner med nattsenkning.

I standardleveransen inngår det 100 elektropunkter til hvert enkelt hus.

Hver boenhet får utelys ved inngangsdører og på terrasser. Det leveres belysning ved garasjeport.

Det leveres belysningsanlegg i garasje, sportsboder og 1 stk dobbel stikkontakt til hver p-plass.

Det leveres opplegg for fiberoptisk tilknytning til kabel-tv med IP telefoni/bredbånd bestående av tomørsanlegg. Øvrige tilknytningskostnader og abonnement betales av kjøper.

ANDRE INSTALLASJONER:

Boligene leveres med pipeløp i hovedetg. + loftsetasje (stålpipe) klar for montering av peis/vedovn. Peis/vedovn inngår ikke i leveransen.

For øvrig leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetskrav

Det medfølger 3 nøkkelsett til hver enebolig samt 2 garasjeportåpnere.

UTOMHUSANLEGG:

Hver boenhet får eksklusiv bruksrett

til deler av eiendommens utomhusarealer. Resterende blir fellesareal. For fordeling av eiendommens utomhusareal og grensene for de enkelte seksjoner, se seksjonsbegjæring. Det opplyses at denne ikke er ferdigbehandlet i Oslo kommune og endringer kan forekomme, uten at dette gir grunnlag for reklamasjon og/eller prisavslag. Utomhusanlegg leveres ferdig tilsådd og kjøreadkomst blir asfaltert, gangveier blir singlet.

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

Utomhusanlegget er ikke detaljprosjektert og selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Eksempelvis kan det bli behov for forstøtningsmur ved innkjøring til garasjeanlegget.

TILVALG:

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

- Parkett
- Fliser
- Terrassegulv
- Fargevalg på vegger
- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredninger
- Sanitærutstyr
- Peis
- Gassløsning
- Varmekabler i 1. etg.
- Downlightløsninger
- Garderobeskap
- Mindre endringer i planløsninger
- Sentralstøvsuger
- Elektriske punkter (plassering og antall)
- Dører

Endringene er begrenset innenfor sortimentet til selgers leverandører.

Antatt byggestart/ferdigstilling:

Byggestart ved igangsettingstillatelse og tilfredsstillende forhåndssalg. Ferdigstilling ca. 9-12 mnd. etter byggestart.

Forbehold:

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 innregnede 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.

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.

Priser:

kr. 8 500 000 + omkostninger pr. enhet

Omkostninger:

Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi.
Konferer med megler.

Tinglysning av skjøte: Kr 1548,-

Pantattest: Kr 202,-

Tinglysning av pantedokument: Kr 1935,- pr. pantedokument

Meglernes vederlag betales av selgeren og utgjør 1,25 % av salgssum + avtalt markedsføring.

Oppgjør:

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse

og ved nødvendig garanti fra selger i henhold til Bustadoppføringslova §12, og resten overtageelse. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger forutsatt garanti etter Bustadoppføringslova §12.

Selger plikter å stille garanti på 2 % av kjøpesummen fra kontraktsinngåelse og frem til overtageelse. Deretter økes garantibeløpet til 3 % og gjelder i 2 år. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten. I tillegg stiller selger garanti dersom selger ønsker å disponere innbetalt beløp før overtageelse.

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

Resterende innbetales til meglers klientkonto forut for overtageelse. Kjøpesummen blir stående hos megler til overtakelse og overskjøting av eiendommen til kjøper.

Finansiering:

Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Forsikring:

Eiendommen holdes fullverdiforsikret av selger frem til overtageelse.

Eiendomsmegler:

Privatmegleren Renommé AS
Grefsensveien 126, 0492 Oslo

William Strande

Fagansvarlig/Eiendomsmegler
william.strande@privatmegleren.no

Mob.: 99 22 76 78

Dir.: 22 09 33 13

Tel. 22 09 33 10

Faks: 22 09 33 19

Selger/kontraktspart:

Arca Nova Bolig AS
Org nr: 984 438 664

Kontaktperson:

Ole-Edvin Utaker – mob. 982 46 551

E-post: ole@arcanova.no

Internett: www.arcanova.no

Totalentreprenør:

Arca Nova Entreprenør AS
Borgeveien 1. Postboks 23, 1650
Sellebakk NO 984 925 360 MVA
Etter at kjøpekontrakt er inngått kan Arca Nova Entreprenør AS kontaktes for tilvalg/endringer, etc.

Kontaktperson:

Lilja Hansen - mob. 982 46 5552

E-post: lilja@arcanova.no

Internett: www.arcanova.no

Telefon: 69 35 54 00

Telefaks: 69 35 54 01

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

Ligningsverdi:

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdi på nye boliger settes normalt til ca 25-30 % av boligens verdi. Konferer med megler.

Kommunale avgifter**/eiendomsskatt:**

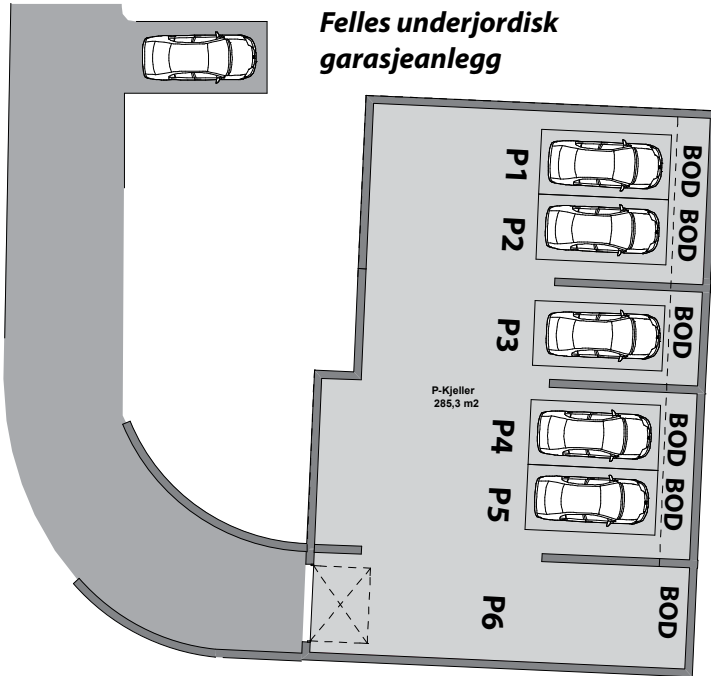
Dette er ikke fastsatt, kommunale avgifter blir fordelt i sameiet, konferer med megler.

Diverse:

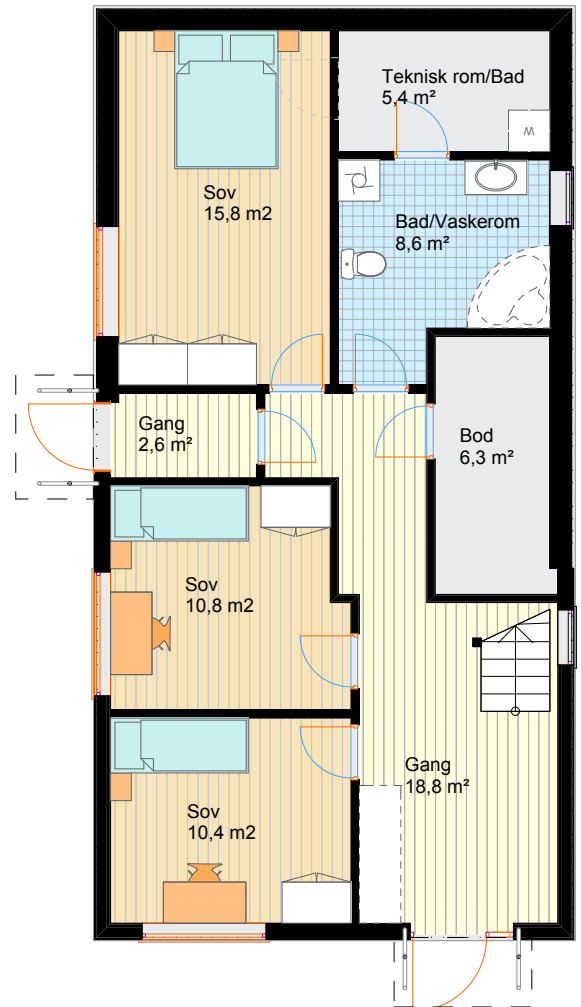
Situasjonskart og reguleringsbestemmelser samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger. Boligene leveres med byggerengjøring. Kjøper kan ikke uten selgers skriftlige samtykke transportere kjøpekontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført.

Datert: 20.05.09

Parkering



1. etg.



OBS:

Merk at planløsningene i boligene er like, bortsett fra at hus 3 er speilvendt og har noen færre vinduer. Målsatte tegninger kan fåes fra megler og selger. Se kontaktinfo på baksiden.



Fasade sørvest



Fasade vest



Fasade nordøst

Kjeller
Parkeringsanlegg
285 kvm

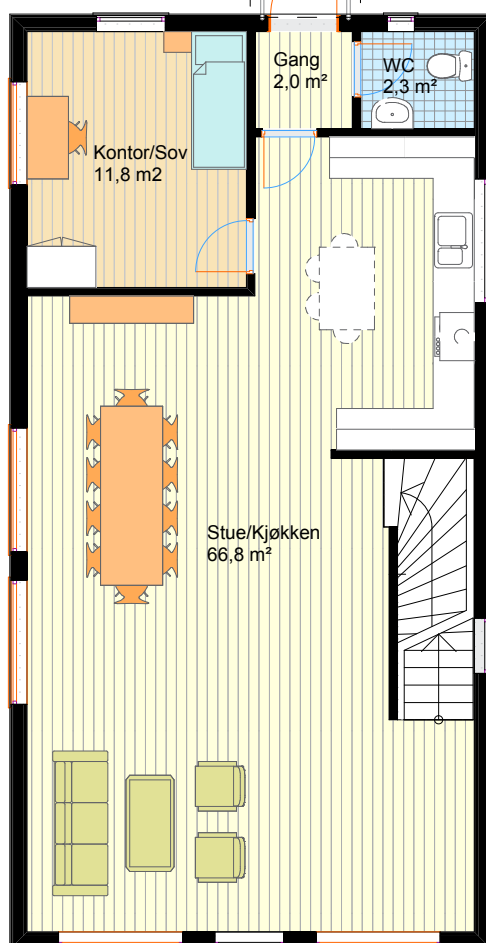
1. etg
P-rom: 70 kvm
BRA: 83 kvm

2. etg
P-rom: 85 kvm
BRA: 85 kvm

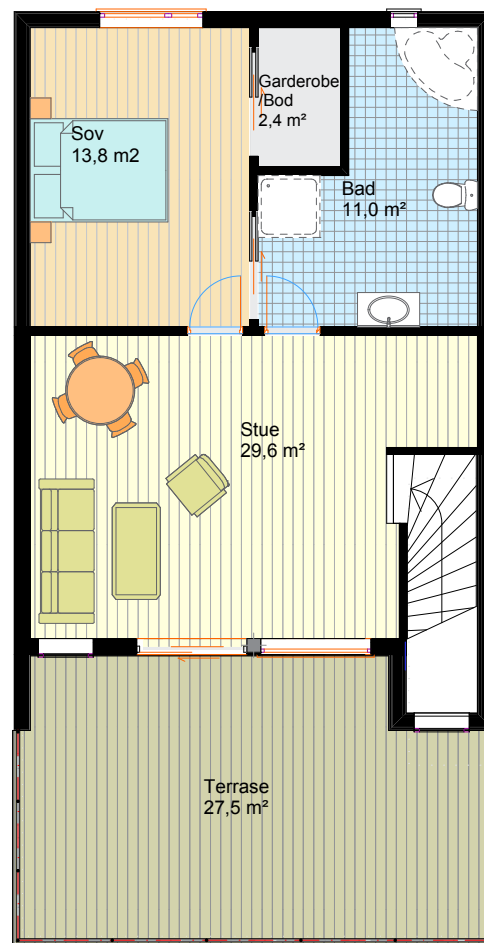
3. etg
P-rom: 56 kvm
BRA: 59 kvm
+ terrasse 28 kvm

Sum:
P-rom: 211 kvm
BRA: 227 kvm

2. etg.



3. etg.



*Inntegnede møbler og stipt utstyr
medfølger ikke i standardleveransen*

Disse to kjøkkeninnredning alternativene kan det velges mellom (eller noe helt annet til samme pris).
Tar man den lyse typen kan man velge farge selv.



Kjøkken alternativ 1:
Gloss/lakriz



Kjøkken alternativ 2:
Basic Palett med øy

Utsynsveien 11

- **NORDSTRAND**



ARCA NOVA

ENTREPRENØR AS

www.arcanova.no

Kontaktpersoner:

Megler, MNEF:

William Strande

Mob: 99 22 76 78

Tel: 22 09 33 13

william.strande@privatmegleren.no

Utbygger-selger:

Ole Utaker

Mob: 982 46 551

Tel: 69 35 54 00

E-post: ole@arcanova.no

Tilvalg og endringer-entreprenør:

Lilja M. Hansen

Mob: 982 46 552

Tel: 69 35 54 00

E-post: lilja@arcanova.no



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

PRIVATmegleren
Renommé

Mob.: 99 22 76 78

Dir.: 22 09 33 13

Tel. 22 09 33 10

Faks: 22 09 33 19

Besøksadresse: Grefsenveien 126