

# TO FLOTTE 2-MANNSBOLIGER

LOFTÅS  
OSTERØY



FLOTTE BOLIGER I TO NYE  
TOMANNSBOLIGER PÅ LOFTÅS

GBNR. 1/86 OG GBNR. 1/87  
LOFTÅS - VALESTRAND



arkoeiendomsmegling



# Innhold

4-7

KVALITETER  
LOKALISERING  
OSTERØY

8-11

BOLIGENE

12-15

PLANLØSNING

16-21

TEGNINGER OG  
ILLUSTRASJONER

# Innhold

22-34

VIKTIG INFORMASJON  
PRISLISTE  
ØKONOMI OG DIVERSE  
OM EIENDOMMEN  
OM UTBYGGER  
OM MEGLER  
SITUASJONSPLAN  
REGULERINGSPLANKART  
KONTAKT ARKOEIENDOMSMEGLING



INGENTING  
ER BEDRE  
ENN  
FØLELSEN  
AV Å KOMME  
HJEM



# Kvaliteter

2 SOVEROM

ALT PÅ 1 PLAN

TERRASSE PÅ MARK

SENTRALT

VEDOVN

KJØKKEN MED INTEGRERTE

HVITEVARER

VARMEKABLER

SENTRALSTØVSUGER

PARKETT

GARASJE



# Et flott sted å bo

Tomtene ligger nydelig plassert i Loftås-feltet på Valestrand. Området er landlig og familievennlig. Her er du omgitt av flotte turområder slik at alt ligger til rette for en aktiv livsstil og gode oppvekstvilkår.

Fra tomtefeltet er det gangavstand til Valestrand sentrum, som har rikelig med servicetilbud. På 17 minutter er du på IKEA Åsane og på 30 minutter er du i Bergen sentrum.

## Tilkomst

Fra Bergen langs E16 forbi Åsane til Vågsbotn. Gjennom Eikåstunnelen, følg E39 mot Knarvik/Nordhordaland. Etter ca. 2,5 km, ta av mot

Breistein og ferge til Valestrand. Overfarten tar ca. 10 minutter, avgang stort sett hver halve time. Alternativt via Osterøybroen, følg skilting mot Valestrand.





# Velkommen til Osterøy!

## Kultur

Osterøy er kjent for å være en aktiv kommune innen idrett og kultur, med allsidig aktivitet for både store og små. Bullahuset (Villa i sveitserstil som Ole Bull fikk bygd) ligger på Valestrand.

## For barn

På Loftås er det allerede opparbeidet flere lekeplasser i umiddelbar nærhet. Det er også anlagt en ballplass ved inngangen til feltet. Furubakken kunstgressbane ligger på Valestrand. Her er det også skole med tilhørende lekeapparater og sandkasse for de minste.

## Sentrum

Fra tomten er det gangavstand til Valestrand sentrum med lege, tannlege, post og diverse butikker og spisesteder. Skole, ungdomsskole, barnehage, idrettsanlegg og båtmarina ligger også i nærheten.



- BULLAHUSET PÅ VALESTRAND  
- GODE TURMULIGHETER I NÆROMRÅDET



# VELKOMMEN INN!

## STOR OG FIN STUE MED MANGE INNREDNINGSMULIGHETER

Boligen leveres med fliser på bad, parkett i øvrige rom og ventilasjonsanlegg for balansert ventilasjon.

I tillegg blir boligene levert med sentralstøvsuger og varmekabler i alle rom bortsett fra bod.

Her får man en flott, moderne bolig med lyse, luftige rom.





## KJØKKENET

### BOLIGEN LEVERES MED EN ÅPEN STUE-KJØKKEN LØSNING

Boligen blir levert med kjøkken til en verdi av kr 60.000,-. Montering er inkludert i prisen.

Fritt valg av kjøkken innenfor prisrammen så lenge kjøp inntreffer forut for montering. Eventuelle oppgraderinger tas med utbygger i tilvalgsprosessen.

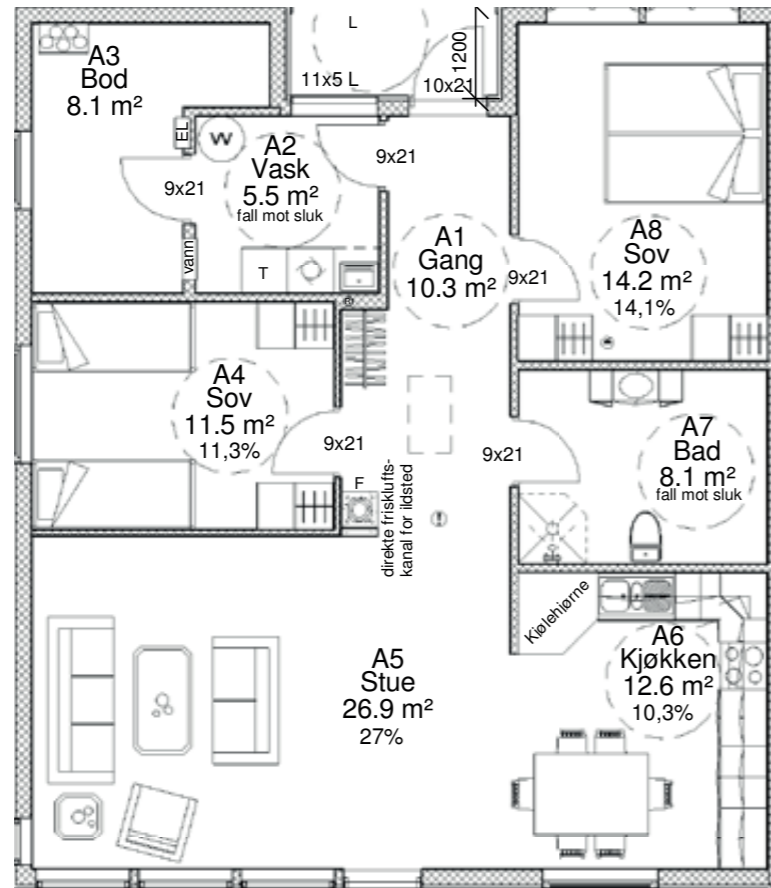




# Gbnr 1/86

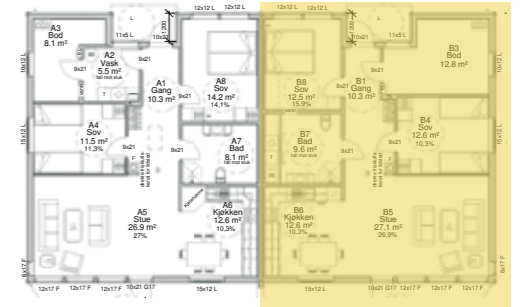


**TOMT:** 1 136,7 m<sup>2</sup>  
**BOLIG NR. 1:** 100,9 m<sup>2</sup> BRA - 92,2 m<sup>2</sup> P-ROM + GARASJE

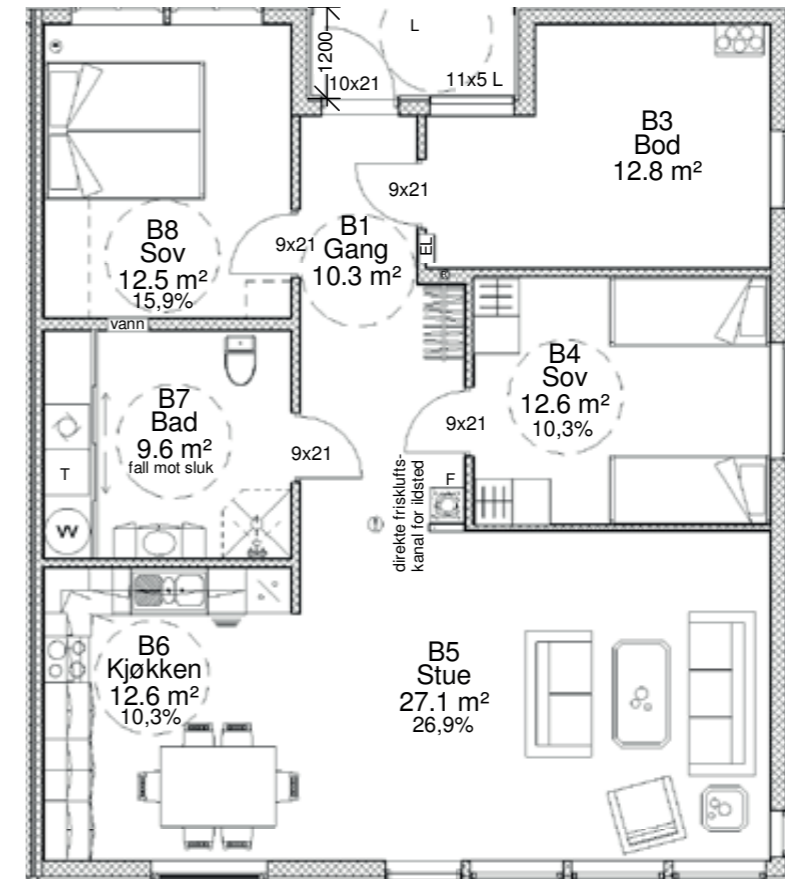


BOLIG NR. 1

# Gbnr 1/86



**TOMT:** 1 136,7 m<sup>2</sup>  
**BOLIG NR. 2:** 100,9 m<sup>2</sup> BRA - 88,1 m<sup>2</sup> P-ROM + GARASJE

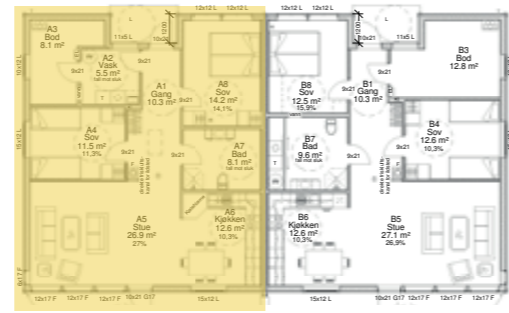


BOLIG NR. 2

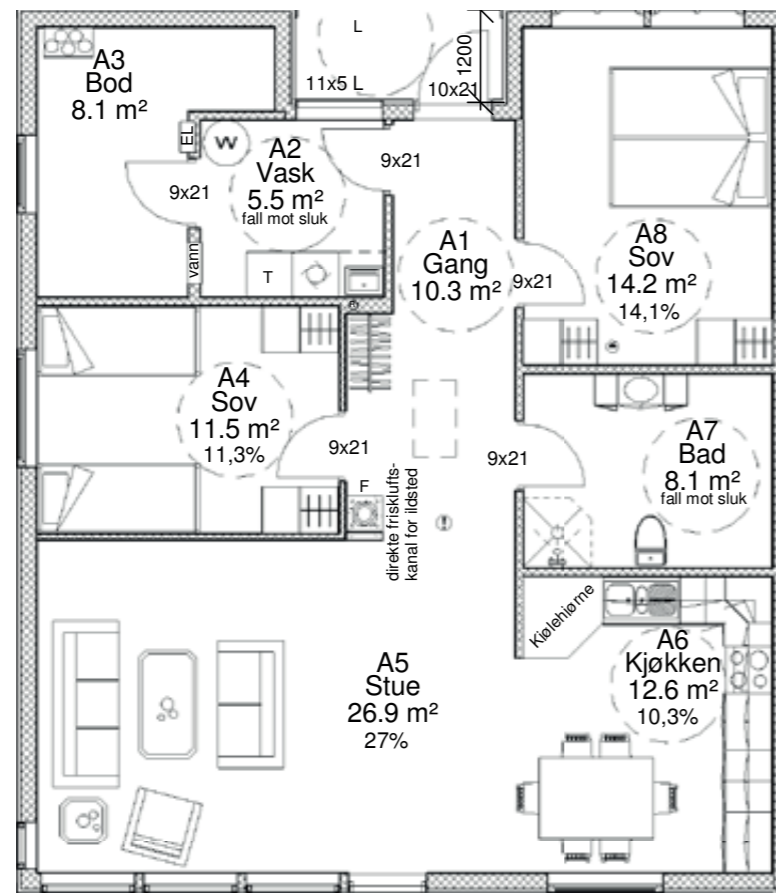
\* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme



# Gbnr 1/87

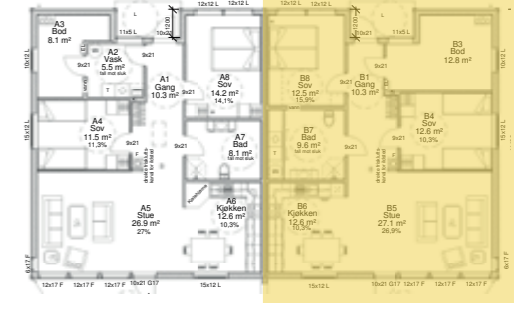


**TOMT:** 1 094,3 m<sup>2</sup>  
**BOLIG NR. 1:** 100,9 m<sup>2</sup> BRA - 92,2 m<sup>2</sup> P-ROM + GARASJE

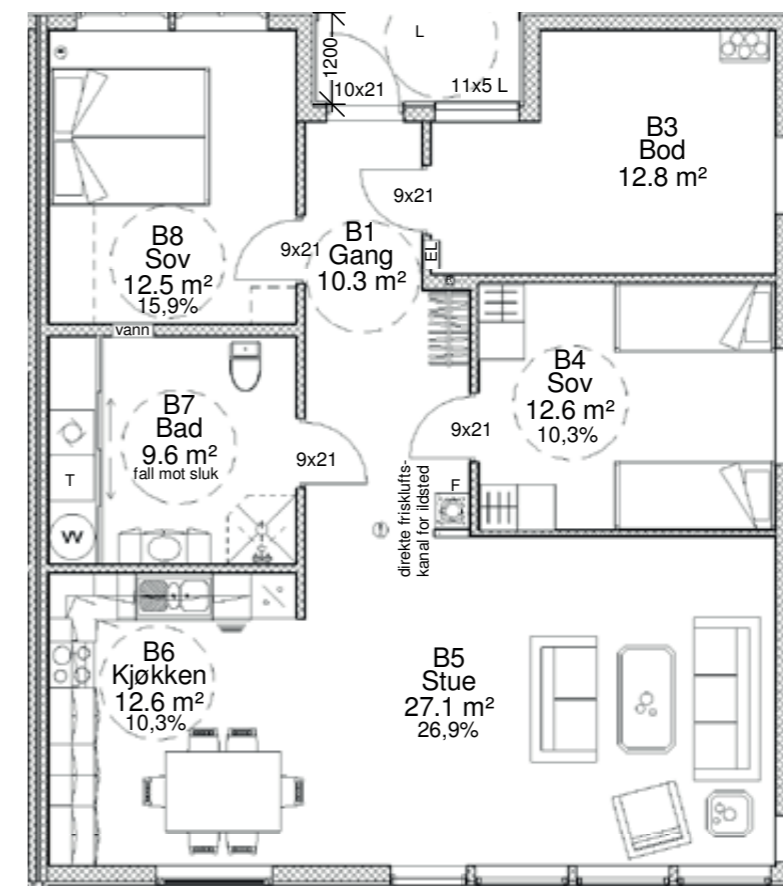


BOLIG NR. 1

# Gbnr 1/87



**TOMT:** 1 094,6 m<sup>2</sup>  
**BOLIG NR. 2:** 100,9 m<sup>2</sup> BRA - 88,1 m<sup>2</sup> P-ROM + GARASJE

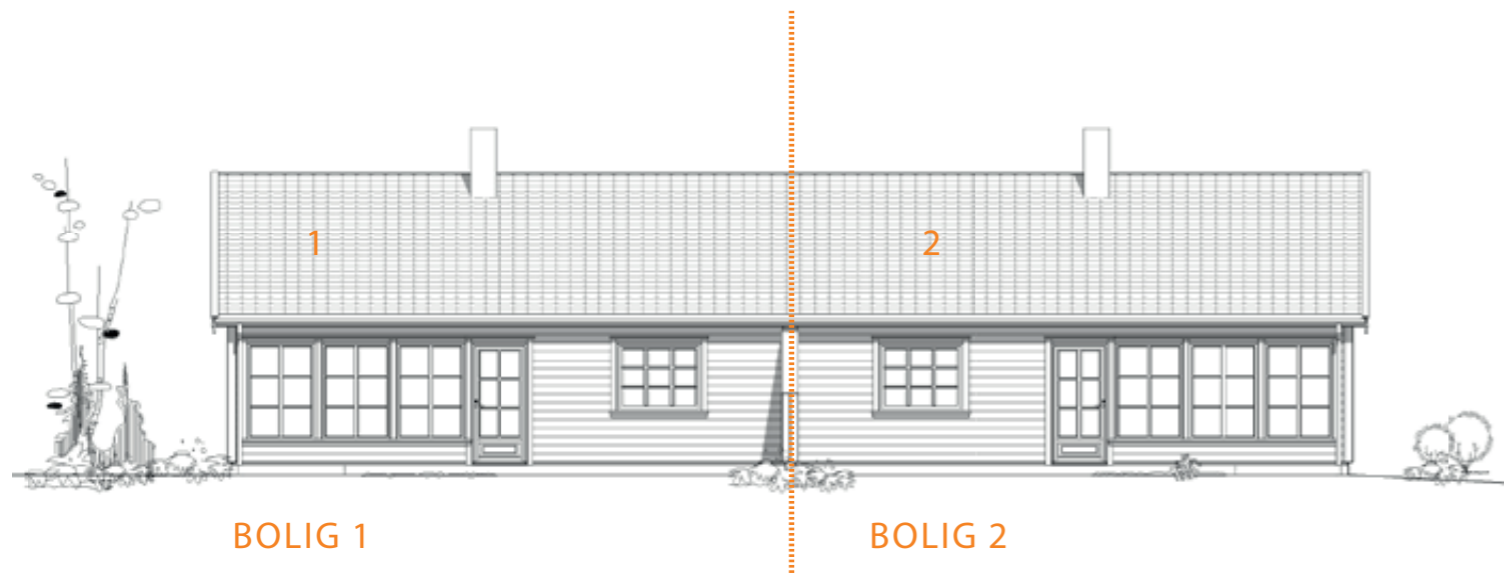


BOLIG NR. 2

\* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme



# illustrasjon med bolignr





# tegninger



Fasade mot sørøst 1 : 100

# tegninger



Fasade mot nordøst 1 : 100



Fasade mot nordvest 1 : 100

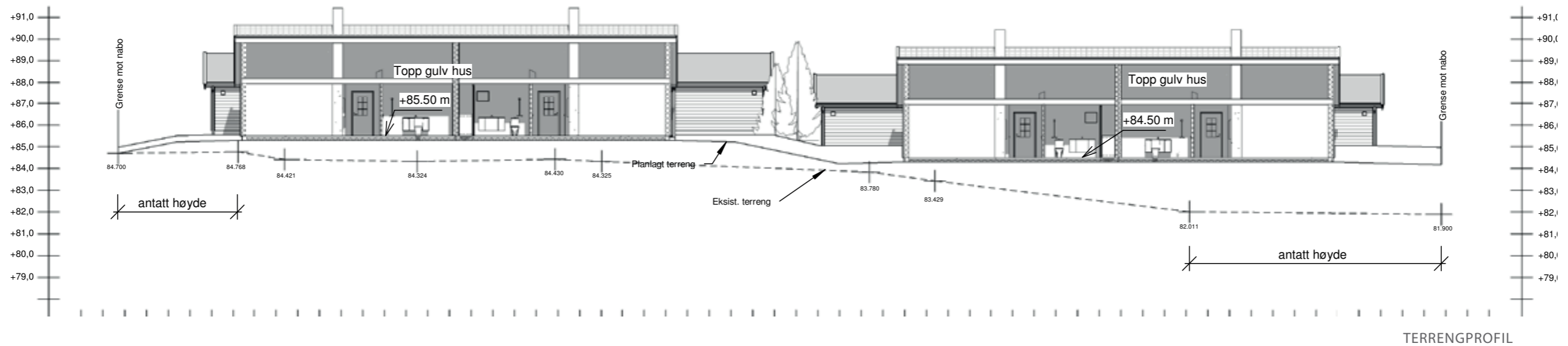
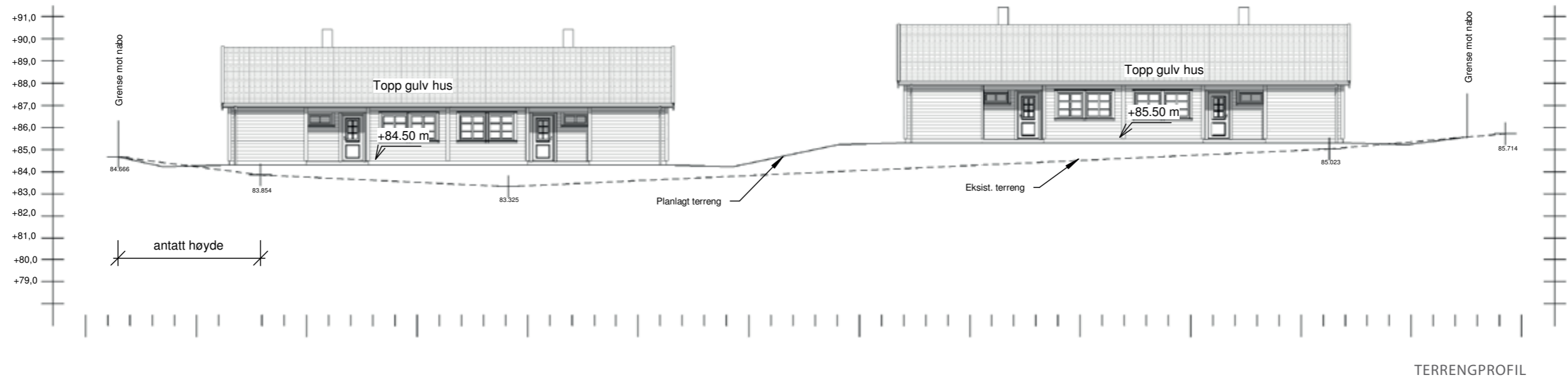


Fasade mot sørvest 1 : 100



# tegninger

# tegninger





# Om byggene

## ADRESSE

Ikke fastsatt på tidspunkt for utarbeidelse av prospekt.

## Eierform

Eierseksjonssameie.

## PRISER

Iht. vedlagt prislister. Dokumentavgift og tinglysningsgebyr kommer i tillegg.

## AREALER

Boligens arealer fremgår av prislister og plantegninger. Definisjon på arealene er: BRA: Boligens areal begrenset av ytterveggenes innside.

P-ROM (primærrom): Areal innenfor omsluttende yttervegger med fratrekk fra bod-areal. Dette er den reelle og effektive størrelsen av boareal ved en bolig. Alle oppgitte arealer må anses som omtrentlige. Vi tar forbehold om avvik. Mindre avvik gir ikke grunnlag for prisavslag.

## INNHold

Prosjektet omhandler oppføring av 2 nybygg i form av to 2-mannsboliger på henholdsvis gbnr. 1/86 og 1/87 i Osterøy kommune.

Prosjektet er byggesøkt, men enda ikke godkjent av offentlige myndigheter. Det tas således forbehold om offentlig godkjenning.

## BYGGESTART / FERDIGSTILLELSE

Byggearbeidene vil etter planen starte i siste halvdel av 2017. Ferdigstillelse er planlagt i løpet av siste halvdel 2018.

## KJØKKEN

Kjøkken fra valgt kjøkkenleverandør er inkludert til en verdi av kr 60 000,- ferdig montert. Hvitevarer er inkludert. Muligheter for eget valg av kjøkken dersom kjøp inngås forut for montering. Ventilator er inkludert.

## UTVENDIG

2 parkeringsplasser pr. bolig i garasje.

Garasjen er omsøkt sammen med boligen.

Ferdig opparbeidet tomt. Asfaltert tilkomst.

Ferdigmalte dører og vinduer.

Grunnet utvendig kledning.

Ferdig lagt tak med takstein med snøsikring etter gjeldende regelverk.

Takrenner med taknedløp til drenerør lagt i grunnen. Utvendige overvannskummer.

Isolasjon og energiforhold. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Stor og fin uteplass mot sør-øst. Terrasse på mark.

## INNSENDIG

Varmekabler i alle rom unntatt bod.

Parkett i alle rom eks bad. Kjøper står fritt til å velge parkett til en verdi av kr 300 pr. m<sup>2</sup>.

Gulv og veggfliser på bad.

Dører leveres i tråd med tegninger.

Innvendig listing og montering av baderomsmøbler er inkludert i leveransen.

Malte tak og veggplater.

Bolig nr. 1 i både gbnr. 1/86 og 1/87 har P-rom på 92,2 m<sup>2</sup>, mens bolig nr. 2 har P-rom på 88,1 m<sup>2</sup>. Dette har sammenheng med bodareal.

Planløsningen er noe ulik for bolig nr. 1 og nr. 2. Bolig nr. 2 har opplegg for vaskemaskin etc. på bad. Her leveres bad med skyvedørsgarderobe. For bolig nr. 1 er det et eget vaskerom. Se plantegning for nøyaktig beskrivelse.

## TOMTENE

Gbnr. 1/86: 1 136,7 m<sup>2</sup>.

Gbnr. 1/87: 1 094,6 m<sup>2</sup>.

## KVALITET

Utbygger har høy fokus på god kvalitet. Materialer velges av hensyn til lang levetid og god holdbarhet.



## INTERNETT OG TV

Mulighet for fiber. Kabler er lagt, og det er mulighet for å tegne abonnement på høyhastighets internett og TV-signaler.

## ELEKTRIKERLEVERANSE

Boligen blir levert med det antall elektriske punkt som den nye standarden krever for boliger av den gitte størrelse. I forhold til tidligere standarder er dette en vesentlig forbedring. Opplegg for TV og telefon er inkludert.

Sikringssskap med automatsikringer.

## TRYGT OG GODT

Boligen blir levert med garanti iht. Bustadoppføringslova.

## ENKELT, MODERNE OG TRYGT. HER SLIPPER DU HEKTISKE BUDRUNDER

Her kan du kjøpe i fred og ro, siden vi kun har faste priser på våre prosjekter.





# Prisliste

## 2 MANNSBOLIG GBNR. 1/86

| BOLIG NR. | AREAL | NØKKELFERDIG | INFO   |
|-----------|-------|--------------|--|
| 1         | 100,9 | kr 3 190 000 | 2 sov, 1 bad, vaskerom, åpen stue/kjøkken, + garasje |
| 2         | 100,9 | kr 3 190 000 | 2 sov, 1 bad, vaskerom, åpen stue/kjøkken, + garasje |

## 2 MANNSBOLIG GBNR. 1/87

| BOLIG NR. | AREAL | NØKKELFERDIG | INFO   |
|-----------|-------|--------------|--|
| 1         | 100,9 | kr 3 190 000 | 2 sov, 1 bad, 1 vaskerom, åpen stue/kjøkken, + garasje |
| 2         | 100,9 | kr 3 190 000 | 2 sov, 1 bad, vaskerom, åpen stue/kjøkken, + garasje   |





# Økonomi

## LIKINGSVERDI

Fastsettes av kommunen ved ferdigstilling. Det benyttes nå en ny beregningsmodell, som tar hensyn til om boligen er "primærbolig" (der eier er folkeregistrert.) Alle andre boliger man måtte eie vil bli skatteberegnet som sekundærbolig. Utregningen av likningsverdi utgjør normalt omlag 30 % av beregnet kvadratmeterpris for primærbolig, og ca 40 % av kvadratmeterprisen for sekundærbolig. Se skatteetaten.no for mer informasjon rundt dette.

## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer blir sameiernes ansvar i fellesskap, i følge de enkelte sameiebrøker. Fellesutgifter som forsikring, strøm, m.v fastsettes ved opprettingen av sameiet.

## OFFENTLIGE AVGIFTER

Vann og avløp, samt renovasjon etter kommunens satser. Eventuell eiendomsskatt fastsettes av kommunen før innflytting. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

## OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig skal det bare betales dokumentavgift av tomteverdien. Dok. avg er 2,5 %. Dette utgjør kr 9370,-. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden 525,-. Pantedokument er på kr 525,-, mens panteattest er på kr 172,-. Disse kostnadene kommer i tillegg til kjøpesummen. Totalsummen blir etter dette kr 3 200 592,-.

## BETALINGSVILKÅR

Kjøpesummen skal betales ved overtagelse. Oppgjør gjennomføres av Advokatfirmaet Kyrre ANS på vegne av Arkoeiendomsmebling.



# Diverse

## KJØP

Ved innlevering av "kjøpsordre" er kjøper bundet når ordren innlevert selger. Selger er bundet av ordren når selger har akseptert samme ordre.

Vedlegg til salgsoppgaven

1. Situasjonsplan
2. Reguleringsplan

Bygget blir prosjektert og oppført etter gjeldende byggtekniske krav. På tidspunktet for trykking av prospekt er ikke alle detaljer vedrørende bygget på plass og leverandører er ikke endelig avklart. Det må påregnes mindre endringer som ikke reduserer kvaliteten etter at kontrakt er signert. Dette kan gjelde, men er ikke avgrenset til, endringer på overflater, innkassinger for tekniske installasjoner, farger, design, format o.l.

## ADGANG TIL Utleie

Boligene er selveiende, og kan fritt leies ut. Det må dog nevnes at det kan fastsettes vedtekter som regulerer dette forhold nærmere.

## KONSESJON

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, og det er ikke boplikt.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG

### BRUKSTILLTELSE

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtagelse.





# Om eiendommene

# Om utbygger

## EIENDOMMENE:

Gbnr. 1/86  
Størrelse: 1 136,7 m2  
Kommune: 1253 Osterøy

Gbnr. 1/87  
Størrelse: 1 094,6 m2  
Kommune: 1253 Osterøy

## PRISER

Kr 3.190.000,-.

Omkostninger kommer i tillegg.

## SELGER:

Øystein Mosevoll Eiendom AS  
Orgnr. 990 611 629  
Adr. Valestrandsvegen 223  
5281 Valestrandsfossen  
Kontaktperson: Øystein Mosevoll  
Telefon: 90885109  
E-post: oystein@mosevoll.no

## MEGLER:

Arkoeiendomsmegling AS  
Orgnr. 917 117 632  
Adr. Htb-Bygget, PB 103, 5291  
Valestrandsfossen  
Tlf. 56 99 26 00  
E-post: post@arkoeiendomsmegling.no

Ansvarlig megler: Gunhild Resen-Fellie  
Tlf. 906 27 779  
E-post:  
gunhild.resen-fellie@kyrre-bergen.no

Oppdragsansvarlig: Tom Andre Sivertsen  
Tlf. 922 97 292  
Epost: tas@arkoeiendomsmegling.no

## VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått avtale med

Arkoeiendomsmegling AS om salg av eierseksjonene. Det er avtalt fastpris på kr 40 000,- pr. seksjon.

## TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER:

Servitutter:  
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Ajour pr.: 21/07-2017

Ingen servitutter registrert.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Eiendommens rettigheter:

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Ajour pr.: 21/7-2017

Ingen rettigheter registrert.

## URÅDIGHET/HEFTELSE

Ingen urådigheter registrert.

## VEI, VANN OG KLOAKK:

Eiendommen og eierseksjonssameiet skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

Offentlig vei helt frem til tomten.

## REGULERINGSPLAN:

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Loftås B5-B9 (planid: 2012003).  
Reguleringsformål: Frittliggende småhusutbygging.

Plandokumenter kan leses hos megler.

## Øystein Mosevoll Eiendom AS

Har du en husdrøm du endelig har bestemt deg for å realisere? Da kan Byggmester Øystein Mosevoll AS hjelpe deg med dette. Vi er Mesterhus-byggmesteren på Osterøy, og vi er stolte av dette.

Mesterhus Norge står for kvalitet, og det gjør også Byggmester Øystein Mosevoll AS.

Byggmester Øystein Mosevoll ble etablert i 1980 som et enkeltmannsforetak, og ble senere omdannet til et AS.

Innehaver Øystein Mosevoll begynte i lære som tømrer i 1971, og tok senere mesterbrevet.

Firma har i dag 4 fast ansatte, og vi har Sentral Godkjenning.

ØYSTEIN MOSEVOLL EIENDOM AS

Valestrand  
5281 Valestrandsfossen

tlf: 908 85 109  
e-post: [oystein@mosevoll.no](mailto:oystein@mosevoll.no)





# Kontakt

våre meglerfullmektiger

TOM ANDRE SIVERTSEN

T +47 56 99 26 00  
M +47 922 97 292  
E [post@aem.no](mailto:post@aem.no)  
E [tas@aem.no](mailto:tas@aem.no)



NINA SØVIK MJØMEN

T +47 56 99 26 00  
M +47 992 45 581  
E [post@aem.no](mailto:post@aem.no)  
E [nina@aem.no](mailto:nina@aem.no)



Nina og Tom er jordnære og vet at ærlighet varer lengst. Som eiendomsmegler må man sørge for at både selger og kjøper føler seg trygg på salgsprosessen. Forventninger skal innfris for begge parter, og det har vi stort fokus på!

# Selge bolig?

Vi i Arkoeiendomsmegling gir deg nå fastpris på vår meglerpakke

69 900,- inkl. mva.

Kontakt oss på 56 99 26 00

[post@aem.no](mailto:post@aem.no)

[www.aem.no](http://www.aem.no)





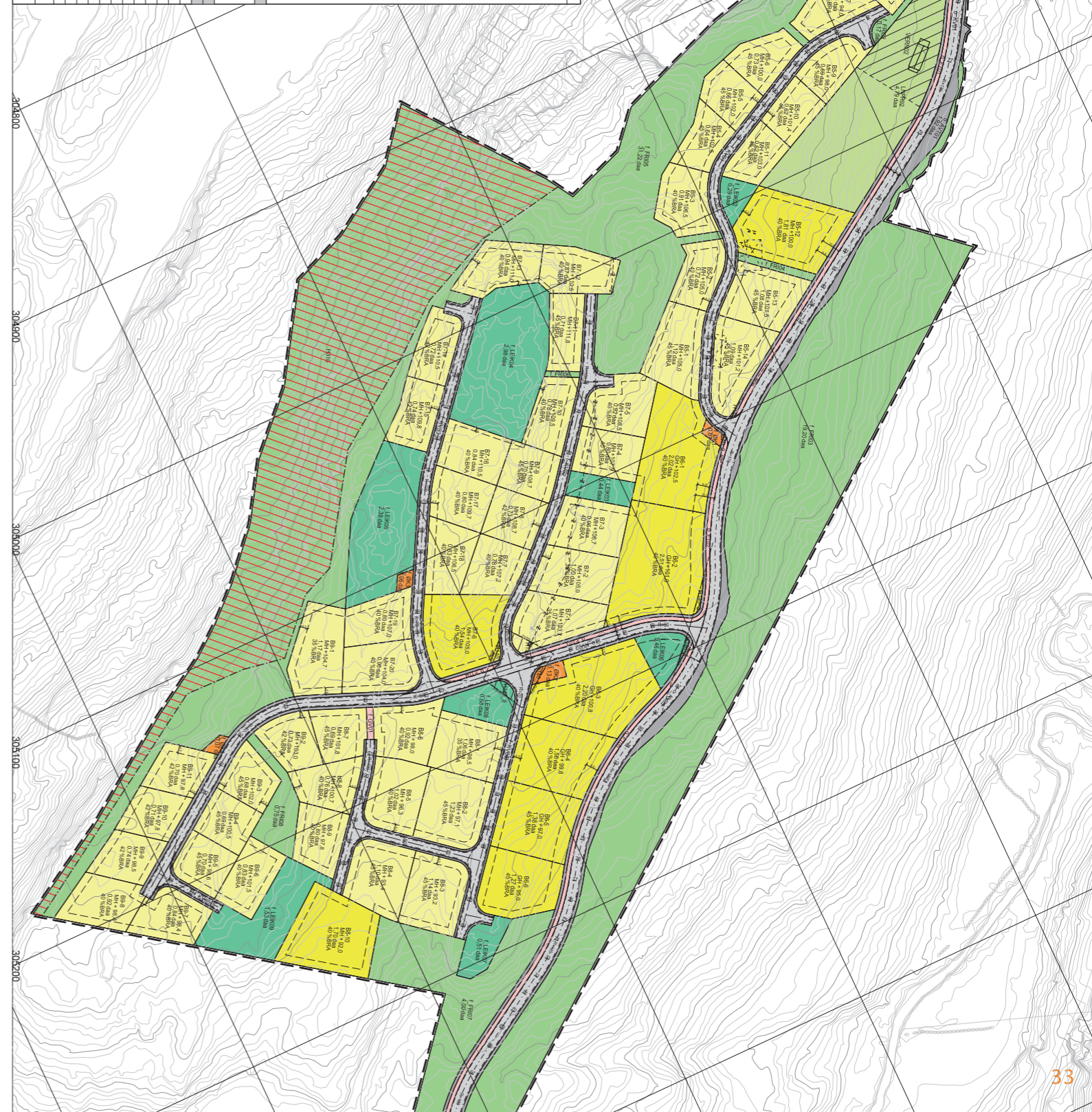
# Situasjonsplan



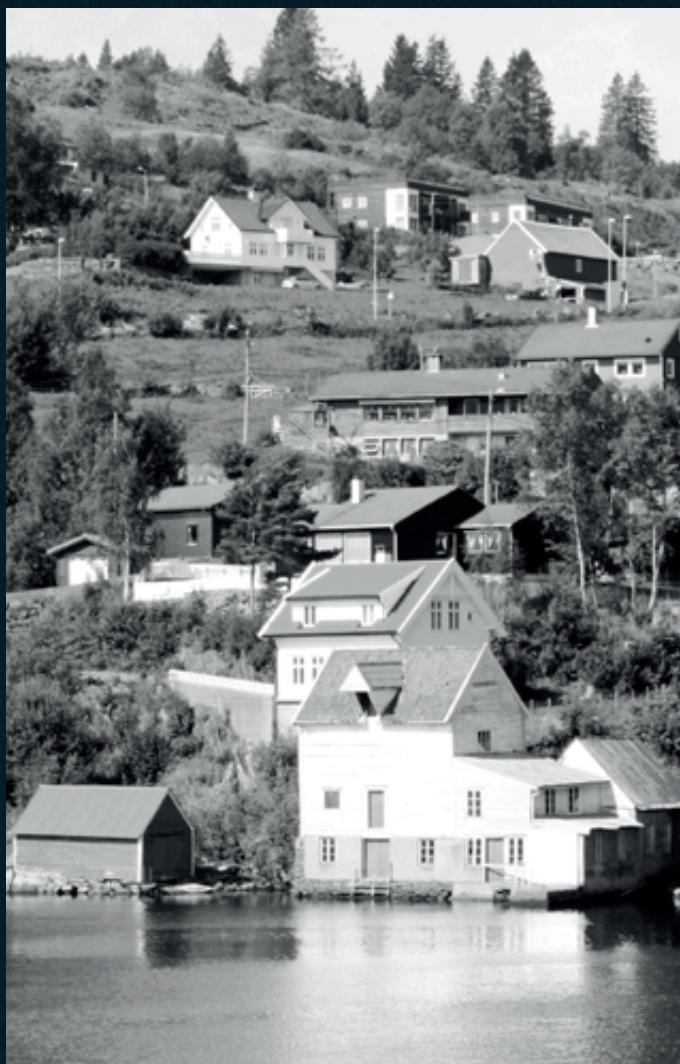
**ARKONCONSULT AS**  
 Etableregulering Lottas tomtefelt, felt B5-B9  
 i tillegg til plan og byggesaker

| Dato       | Planlagt   | Dato forelegg |
|------------|------------|---------------|
| 28.03.2012 | 27.02.2014 | 27.02.2014    |
| 12.03.2014 | 27.02.2014 | 27.02.2014    |
| 24.03.2014 | 27.02.2014 | 27.02.2014    |
| 11.03.2014 | 27.02.2014 | 27.02.2014    |
| 18.03.2014 | 27.02.2014 | 27.02.2014    |

Statistikk: 1383 2012 028  
 Planlagt: 27.02.2014







KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

922 97 292

992 45 581

FOR MER INFO

[WWW.AEM.NO](http://WWW.AEM.NO)



arkoeiendomsmegling