

NY 2-MANNSBOLIG

LOFTÅS
ØSTERØY



FLOTTE BOLIGER I NY TOMANNSBOLIG PÅ
LOFTÅS MED GARASJE

PRIS: 2.990.000

GBNR. 1/86

LOFTÅS - VALESTRAND



arkoeiendomsmegling

Innhold

4-5

NØKKELOPPLYSNINGER

10-11

LITT OM PROSJEKTET

6-9

KVALITETER
ADKOMST
OM VALESTRAND

12-21

TEGNINGER OG
ILLUSTRASJONER



INGENTING
ER BEDRE
ENN
FØLELSEN
AV Å KOMME
HJEM

Innhold

22-26

OM BOLIGENE
PRISLISTE

29-30

OM UTBYGGER
LEVERANSEBESKRIVELSE

26-28

ØKONOMI OG DIVERSE
OM EIENDOMMEN

31-36

MÅLEBREV
OM MEGLER
SITUASJONSPLAN
REGULERINGSPLANKART



Nøkkelinformasjon

Adresse:	Træshaugledet 38 og 42
Pris (fastpris):	Kr 2.990.000,- pluss omkostninger
Omkostninger:	Kr 12.472,-
Totalt inkl. omkostninger:	Kr 3.002.472,-
Felleskostnader:	Ikke bestemt på nåværende tidspunkt
Felleskostnader inkluderer:	Ikke bestemt på nåværende tidspunkt
Kommunale avgifter:	Satsene er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt
BRA/P-rom:	100,9 m2 BRA / 95,6 m2 P-rom
Antall soverom:	3
Eierform:	Selveier, eierseksjon
Boligtype:	Tomannsbolig
Byggeår:	2019



Etasje:	1
Energimerke:	Fastsettes før overtakelse
Garasje/parkering:	Dobbelgarasje til hver bolig
Tomt:	1 136,7 m2 - felles eiet



KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

922 97 292

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO

Kvaliteter

3 SOVEROM

ALT PÅ 1 PLAN

TERRASSE PÅ MARK

SENTRALT

VEDOVN

KJØKKEN MED INTEGRERTE

HVITEVARER

VARMEKABLER

SENTRALSTØVSUGER

GARASJE



Et flott sted å bo

Eiendommen 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.

Adkomst

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.



Tilkomstveien på Loftås

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.



Velkommen til Valestrand!



God boligstandard hele året, sommer som vinter.

Egen terrasse er deilig om sommeren. Boligen vil også ha fordeler som varmer om vinteren. Begge boligene leveres med balansert ventilasjon, for energieffektiv oppvarming og bedre inneklima. Det leveres varmekabler i alle rom (bortsett fra bod), pluss stålpipe med vedovn av type Ild 9 eller tilsvarende.

Boligen leveres også med spotter av type SG gyro hvit i stue, kjøkken, bad og gang, totalt 17 stk.

Kjøkken er inkludert i leveransen

Kjøkken og montering er inkludert til en verdi av kr 65.000,-. Hvitvarer er inkludert. Muligheter for valg av eget kjøkken dersom kjøp inngås forut for montering. Ventilator er inkludert.



Enkelt, moderne og trygt. Her slipper du hektiske budrunder.

Du kan kjøpe i fred og ro, siden det kun er faste priser i prosjektet. Omkostningene er også lavere. Du betaler kun 2,5% dokumentavgift av tomteprisen, ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av buebolig.

Egen garasje er godt å ha om vinteren

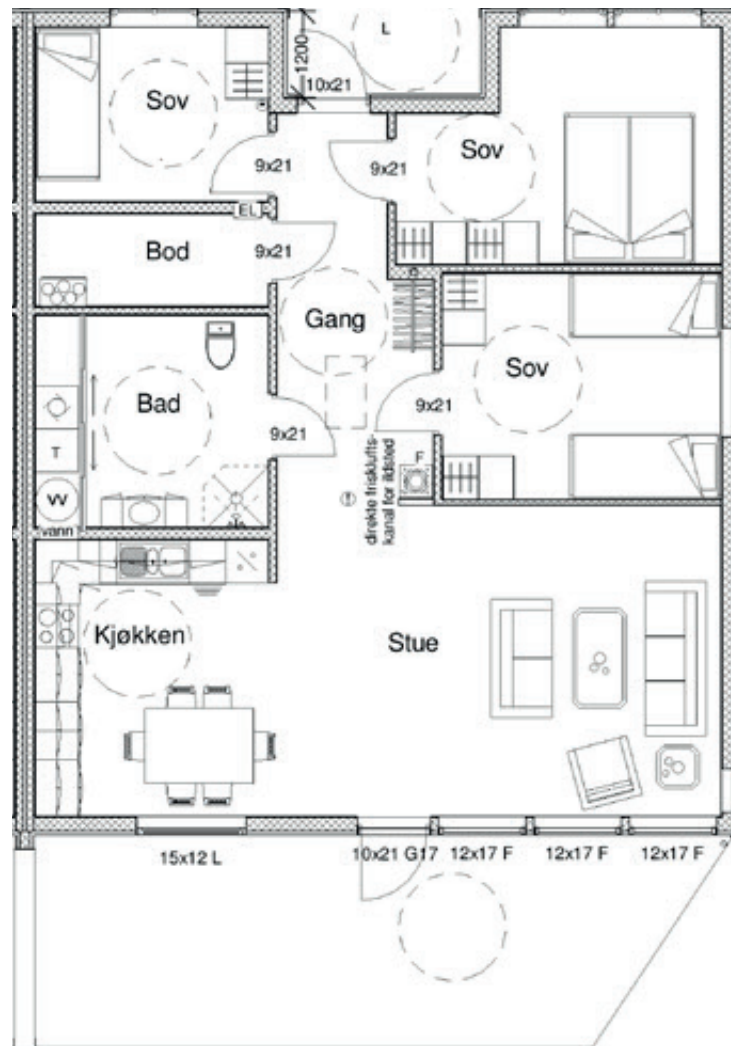
Hver bolig får med egen garasje i størrelse 6 x 7,2 meter. Dette tilsvarer en dobbelgarasje med plass til 2 biler. I garasjen er det også tenkt at det avsettes plass til sportsbod.



Gbnr 1/86



TOMT: 1 136,7 m²
BOLIG NR. 1: 100,9 m² BRA - 95,6 m² P-ROM + GARASJE



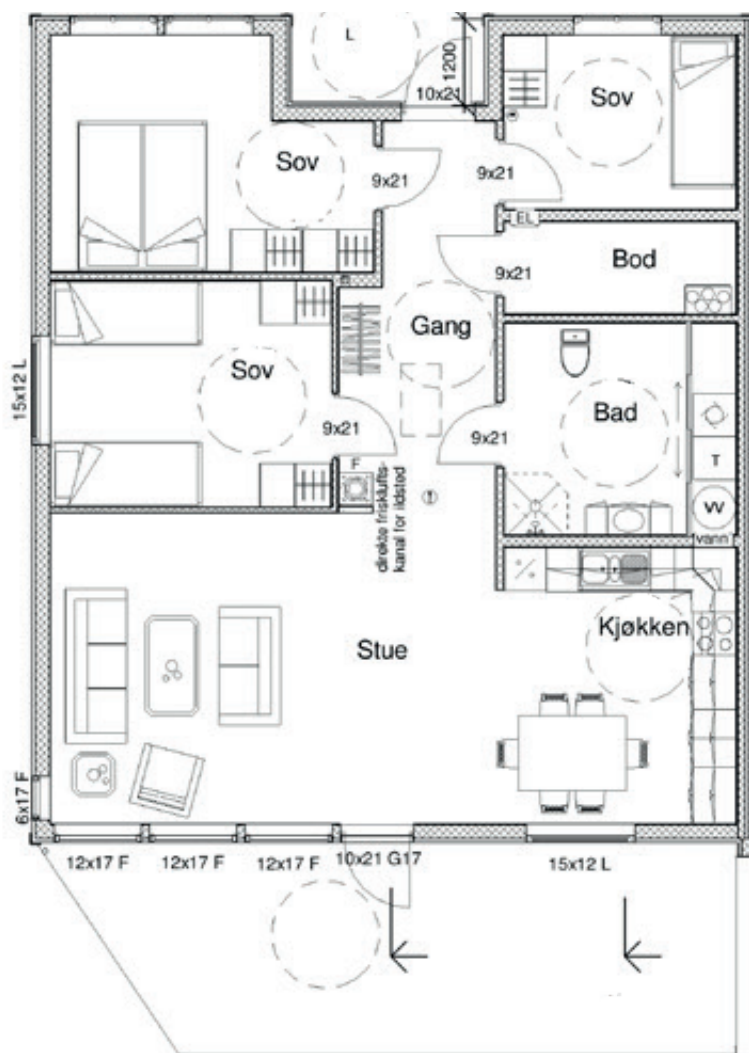
BOLIG NR. 1

Gbnr 1/86



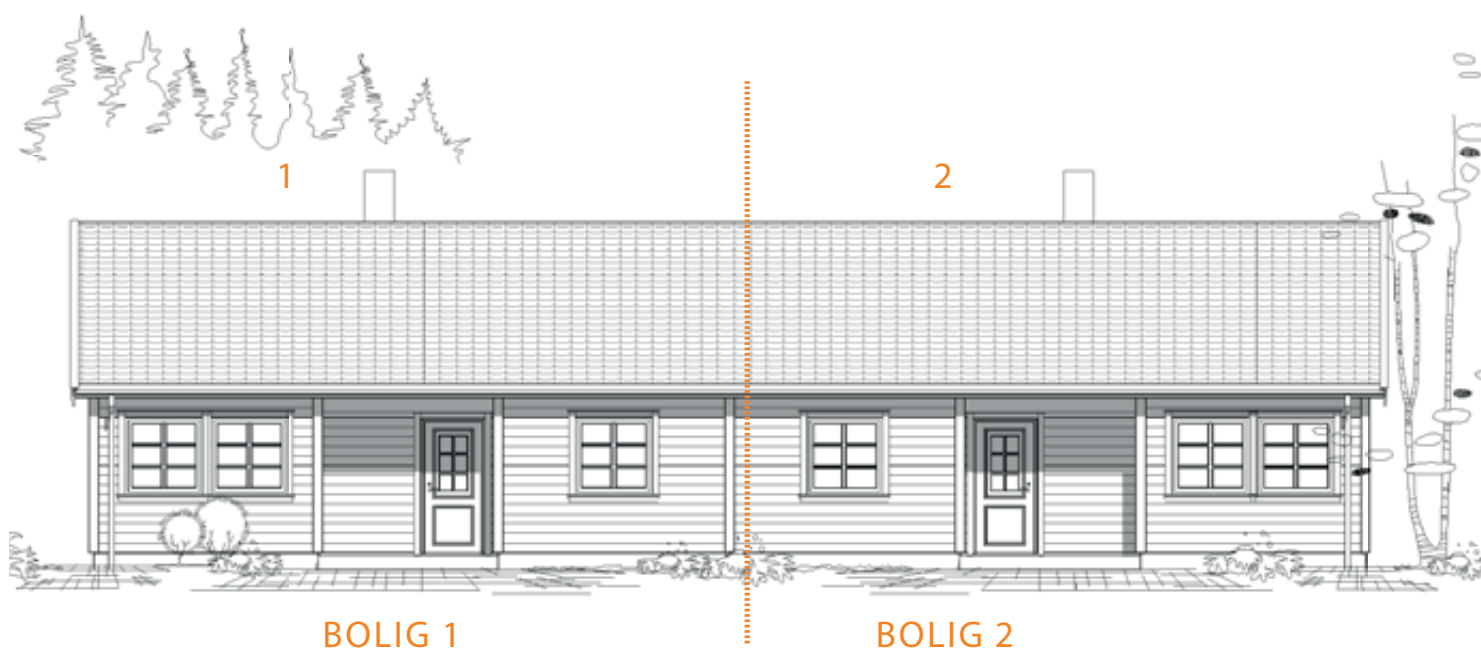
TOMT: 1 136,7 M²

BOLIG NR. 2: 100,9 M² BRA - 95,6 M² P-ROM + GARASJE



BOLIG NR. 2

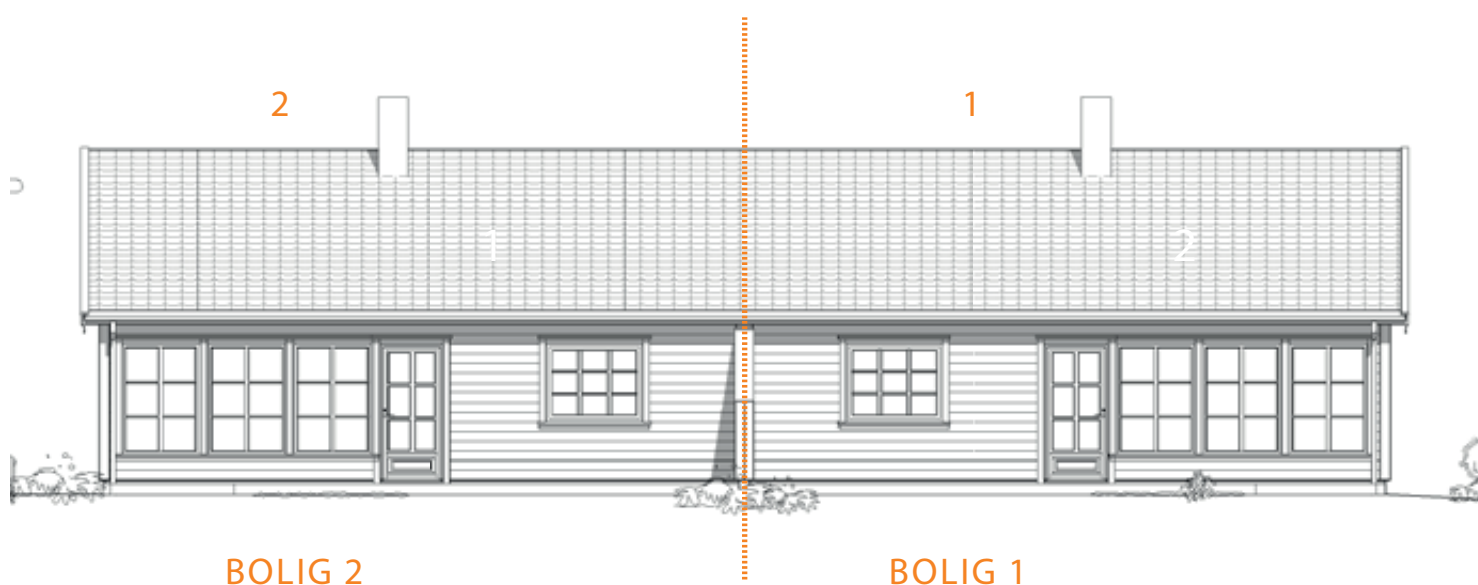
* Plantegninger og 3d-tegninger er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme



Fasade mot sørøst

tegninger

med bolignr



Fasade mot nordvest



Fasade mot sørøst 1 : 100



Fasade mot nordvest 1 : 100

* Tegningene er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme, kontakt megler for å få tegninger i riktig målestokk

tegninger



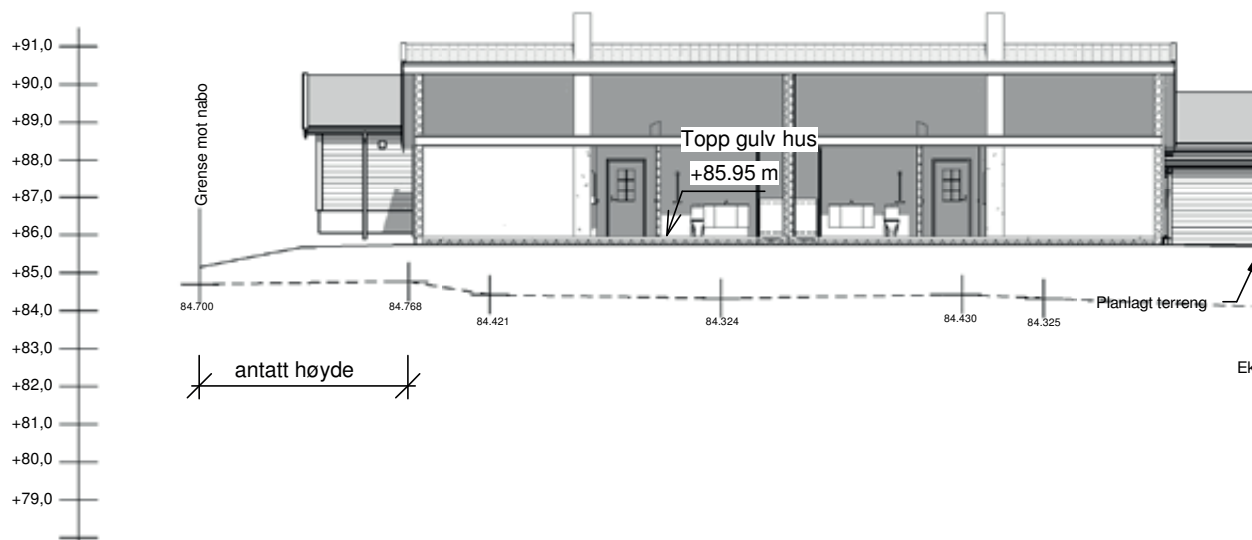
Fasade mot nordøst 1 : 100



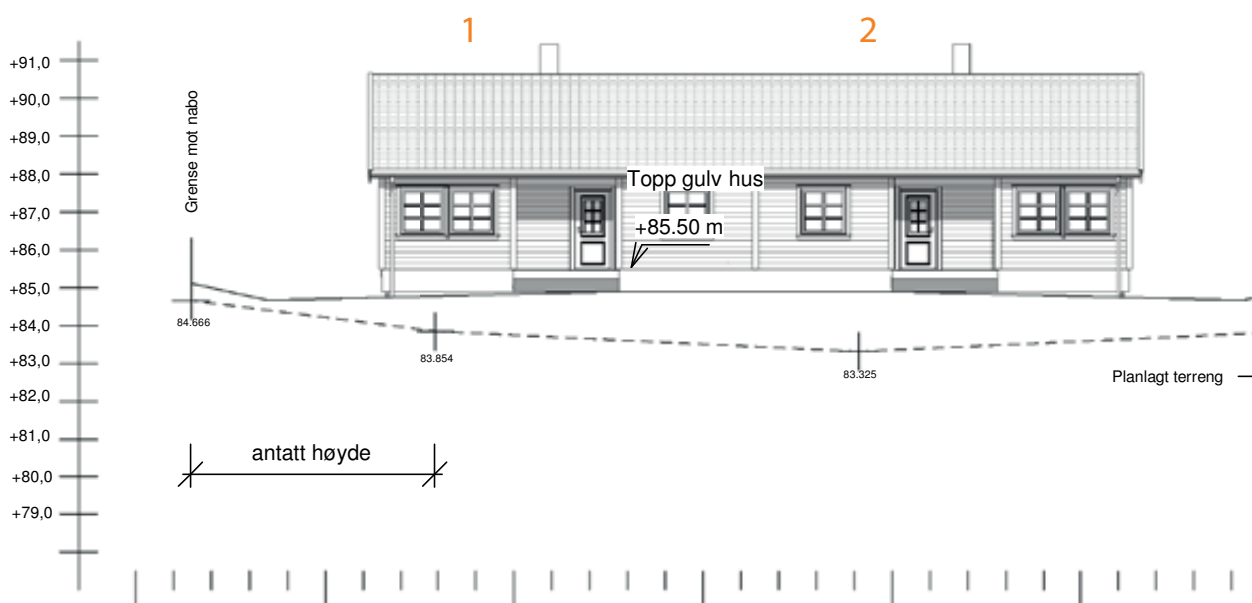
Fasade mot sørvest 1 : 100

* Tegningene er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme, kontakt megler for å få tegninger i riktig målestokk

GBNR. 1/87



GBNR. 1/86

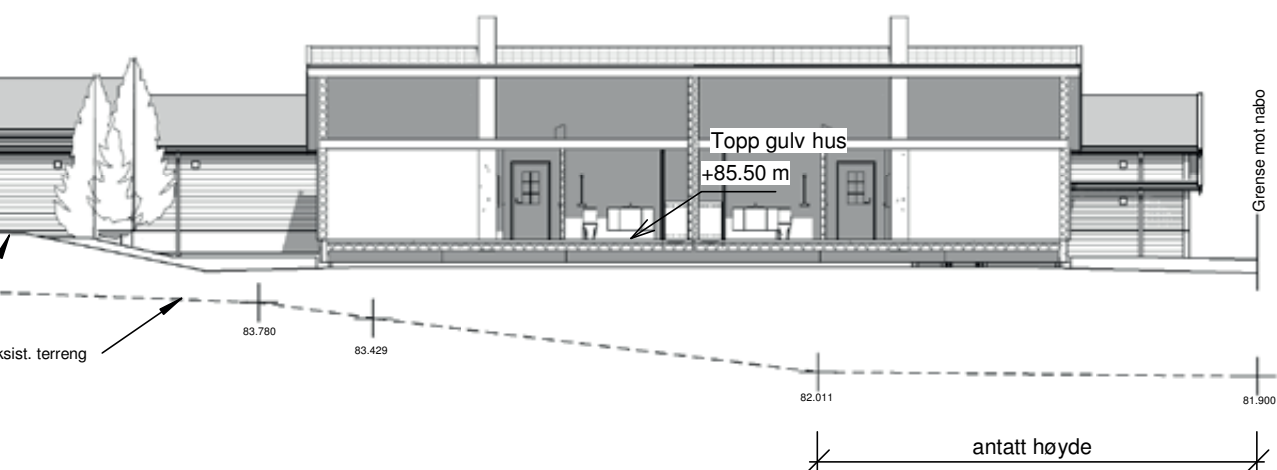


* Tegningene er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme, kontakt megler for å få tegninger i riktig målestokk

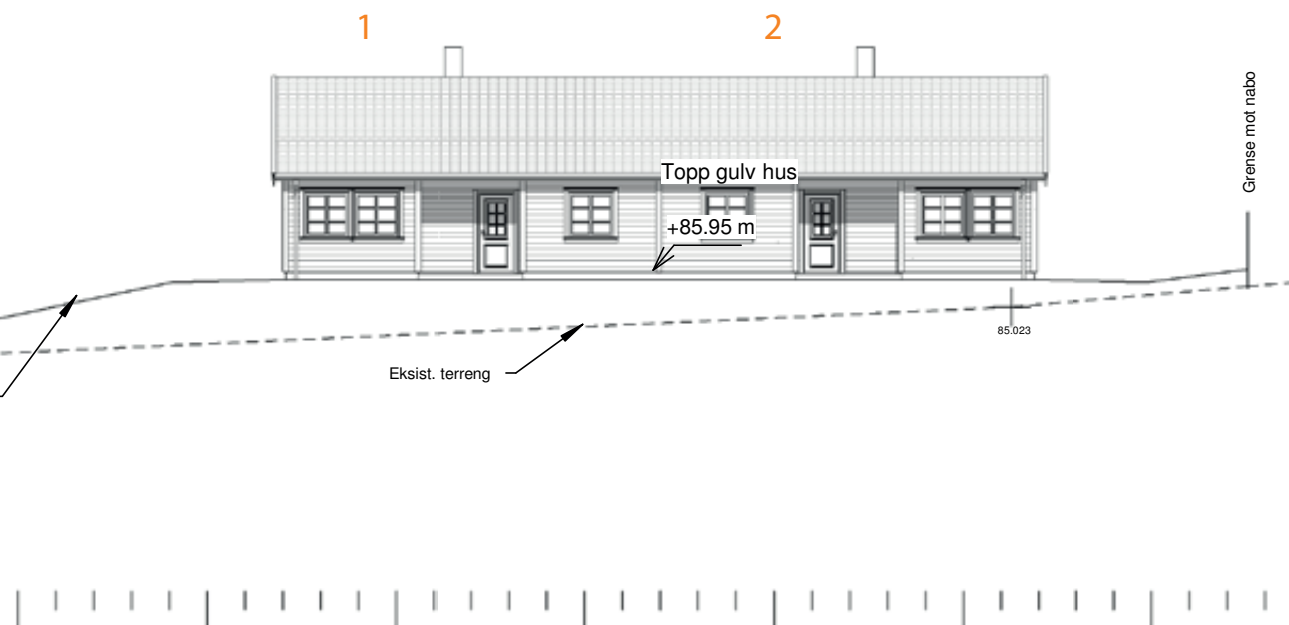
tegninger

terrengprofiler

GBNR. 1/86



GBNR. 1/87



* Tegningene er ikke målbare og avvik fra faktiske forhold kan forekomme, kontakt megler for å få tegninger i riktig målestokk



*Denne illustration er kun til orientering og kan ikke garanteres at være identisk med den færdige bygning.

illustrasjon



Illustrasjonen er ment som inspirasjon til hvordan uteområdet kan opparbeides og samsvarer ikke med produkt. Prosjektet er ikke planlagt med belegningsstein. Uteområdet blir levert ferdig gruset

Om boligene

TOMTEN

Gbnr. 1/86: 1 136,7 m2.

ADRESSE

Træshaugledet 38 og 42

Eierform

Eierseksjonssameie.

PRISER

Iht. vedlagt prisliste. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr kommer i tillegg.

AREALER

Boligens arealer fremgår av prisliste 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 nybygg i form av 2-mannsbolige på gbnr. 1/86 i Osterøy kommune.

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig oppført i tre. Fundamentert på faste masser. Ferdig malt utvendig liggende kledning. Tak dimensjonert for betongtakstein og snølast ihht. gjeldende regelverk. Takrenner med taknedløp i sort stål.

KJØKKEN

Kjøkken og montering til en verdi av kr 65.000,- er inkludert. Hvitevarer er inkludert, dvs. stekeovn, ventilator, platetopp, oppvaskemaskin og kjøleskap. Muligheter for valg av eget kjøkken dersom kjøp inngås forut for montering.

UTVENDIG

2 parkeringsplasser pr. bolig i garasje.

Garasjen er omsøkt og godkjent sammen med boligen.

Ferdig opparbeidet tomt med gruslagt uteområde. Asfaltert tilkomst til tomten.

Ferdigmalte dører og vinduer.

Utvendig er det hvitmalt kledning og vinduer i aluminium.

Ferdig lagt tak med takstein i sort protector. Snøsikring etter gjeldende regelverk.

Takrenner med taknedløp til drenerør lagt i grunnen.

Isolasjon og energiforhold. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

INNvENDIG

Varmekabler i alle rom bortsett fra bod.

Gulv: Kjøper står fritt til å velge parkett/laminat til en verdi av kr 300 pr. m2. Fra utbyggers side leveres pergo plank laminatgulv. Gulvfliser på bad. Kjøper står fritt til å velge fliser til en verdi av kr. 300 pr. m2.

Dører leveres i tråd med tegninger.

Vegger og tak i malte gipsplater med listefri overgang mellom tak og vegg.

Innvendig listing og montering av baderomsmøbler er inkludert i leveransen.

Bad: Fliser på gulv og våtromspanel med flisemønster på vegg.

Baderomsinnredning: 90 cm underskap med heldekkende vask, blandebatteri og speilskap. 90 cm dusjvegger og takdusjsett. Veggmontert toalett.

200 liter varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin på bad. Det leveres skyvedører for å bygge inn bereder og vaskemaskin.

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

RØRLEGGERLEVERANSE

Bunnledning og skjult ledningsnett som rør i rør-system. Varmtvannsbereider for forbruksvatn. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskemaskin.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Boligene blir solgt etter Bustadoppføringslova, forutsatt at salg finner sted før ferdigstilling. Etter ferdigstilling blir boligene solgt etter avheningsloven, "som den er".

EIERSEKSJONSSAMEIE

Boligene selges som eierseksjoner i et sameie. Eierbrøken for den enkelte seksjon er 1/2. Alt uteareal er fellesareal.

ENKELT, MODERNE OG TRYGT. HER SLIPPER DU HEKTISKE BUDRUNDER

Her kan du kjøpe i fred og ro, siden det kun er faste priser på boligene.

BYGGESTART / FERDIGSTILLELSE

Byggearbeidene er påbegynt og boligene vil etter planen stå ferdig i løpet av første kvartal 2019.

BYGGESØKNAD

Prosjektet er byggesøkt og det er gitt igangsettingstillatelse.

Det er for øyeblikket sendt inn en endringssøknad som ikke enda er godkjent av bygningsmyndighetene. Endringen omhandler endret planeringshøyde, utviding av garasje, samt fasadeendring i form av endret vindusplassering. Den foreliggende salgsoppgave tar utgangspunkt i at endringene blir godkjent slik de er omsøkt. Det tas således forbehold om at endringene blir godkjent.

USOLGTE ENHETER

Kjøper får ingen ansvar for felleskostnader e.l. for usolgte enheter.

ENERGIMERKING

Dette prosjektet selges parallellt med detaljprosjektering. Begge boliger blir oppført i tråd med dagens krav. Endelig energiattest vil foreligge og inngå som en del av sluttdokumentasjonen på innflytningstidspunkt.



Prisliste

2 MANNSBOLIG GBNR. 1/86

BOLIG NR.	AREAL (P-ROM)	PRIS (FAST)	INFO
1	95,6 m2	kr 2 990 000	3 sov, 1 bad, åpen stue/kjøkken, + garasje
2	95,6 m2	kr 2 990 000	3 sov, 1 bad, åpen stue/kjøkken, + garasje

Prisen skal ikke kunne indeksreguleres etter avtaleinngåelse.

Økonomi

FORMUESVERDI

Formuesverdien av boligen er ikke fastsatt. Denne fastsettes av skatteetaten ved ferdigstilling. Det benyttes nå en beregningsmodell, som tar hensyn til om boligen er "primærbolig" (der eier er folkeregistrert.) Alle andre boliger man måtte eie vil bli skatteberegnet som sekundærbolig. Alle interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakt megler vedrørende spørsmål 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 etter kommunens satser. Satsene er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt da det her er snakk om bolig under oppføring. Eiendomsskatt fastsettes av kommunen før innflytting.

Renovasjon via ekstern leverandør, her BIR. Kjøper må tegne abonnement hos BIR. Boligene skal benytte felles nedgravd avfallsløsning.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig skal det bare betales dokumentavgift av tomteverdien. Dok. avg er 2,5 %. Dette utgjør kr 11 250,-. 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 3 002 472,-.





Diverse

KJØP

Ved innlevering av "kjøpetilbud" 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. 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.

BETALINGSVILKÅR

Kjøpessummen skal betales ved overtagelse. Oppgjør gjennomføres av Weboppgjør AS på vegne av Arkoeiendomsmegling.

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 BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtagelse.

Om eiendommen

EIENDOMMEN:

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

PRISER

Snr. 1: Kr 2.990.000,-.

Snr. 2: Kr 2.990.000,-.

Omkostninger kommer i tillegg. Omkostninger dekker:

Dokumentavgift:	kr. 11.250,-.
Tinglysning skjøte:	kr. 525,-.
Tinglysning pantedok.:	kr. 525,-.
Panteattest:	kr. 172,-.
Totalt omkostn.:	kr. 12.472,-.

Totalpris: kr 3.002.472,-.

SELGER:

Byggmestrene Mosevoll AS
Orgnr. 957 255 736
Adr. 5281 Valestrandsfossen
Kontaktperson: Jan Olav Mosevoll
Telefon: 91311805
E-post: jmosevoll@gmail.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: Steffen Lyngtu
Tlf. 48143737
E-post: steffen@aem.no

Eiendomsmeglerfullmektig: Tom Andre Sivertsen
Tlf. 922 97 292

Epost: tas@aem.no

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått avtale med Arkoeiendomsmegling AS om salg av eierseksjonene. Det er avtalt fastpris på kr 30 000,- pr. seksjon. Dersom salg ikke kommer i stand kan megler kun få dekket sine direkte kostnader (utlegg).

TINGLYSTE HEFTELSE/RETTIGHETER:

Heftelser:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Ajour pr.: 25.10.2018:

Ingen heftelser registrert.

Eiendommens rettigheter:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Ajour pr.: 25.10.2018:

Ingen rettigheter registrert.

URÅDIGHET

Ingen urådigheter registrert.

VEI, VANN OG KLOAKK:

Eiendommen og eierseksjonssameiet skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

Hovedveien i feltet skal overtas av det offentlige. Stikkveger blir private.

REGULERINGSPLAN:

Gjeldende reguleringsplan:

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

Plandokumenter kan leses hos megler.

SALGSOPPGAVE: datert 02.11.18



Om utbygger

Byggmestrene Mosevoll AS

Byggmestrene Mosevoll AS er et tømrerfirma med 29 års erfaring innen boligbygging.

Vi er 3 ansatte som ønsker å levere et produkt som vi og kunde skal være fornøyd med.

BYGGMESTRENE MOSEVOLL AS

Valestrand
5281 Valestrandsfossen

tlf: 913 11 805
e-post: [jmosevoll@
getmail.no](mailto:jmosevoll@getmail.no)

leveransebeskrivelse

Leveranse beskrivelse to mannsbolig Loftås

Boligene leveres nøkkelferdig. Ingen egeninnsats.

Standard innvendig: Vegger og tak malte gipsplater med listefri overgang mellom tak og vegg.

Gulv: Parkett/Laminat. Kunde står fritt til å velge gulv til Kr. 300 pr m2

Gulv: Gang, bad og vaskerom. Kunde står fritt til å velge fliser til Kr. 300 pr m2.

Bad/ Vaskerom: Fliser på gulv og våtroms panel med flisemønster på vegger.

Baderoms innredning: 90cm underskap med heldekkende vask, blandebatteri og speilskap, 90cm dusjvegger og takdusjsett. Veggmontert toalett. 200 liter varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det leveres skyvedører for å bygge inn bereder og vaskemaskin.

Det leveres 4stk garderobeskap 100cm hvit med stang og hyller. Innvendige dører hvitmalt. Innvendige lister standard hvitmalt

Oppvarming: Varmekabler i alle rom bortsett fra bod, stålppe med vedovn av type Ild 9 eller tilsvarende.

Balansert ventilasjon og sentralstøvsuger.

Valgfritt kjøkken til en verdi av kr 65000, ferdig montert.

Utvendig: 1stk spylekrane

Elektrisk: Hver bolig blir levert med det antall elektriske punkt som nye NEK 400 krever, dette medfører en vesentlig forbedring i forhold til tidligere standarder. Opplegg for antenne og telefon er inkludert, samt komplett ringeanlegg, og brannalarm.

Belysning: Innfelte spotter av type SG gyro hvit i stue, kjøkken, bad og gang. Totalt 17stk.

Bod Lampe Enøk hvit med LED

Ved inngang og terrasse SG trio sort med LED

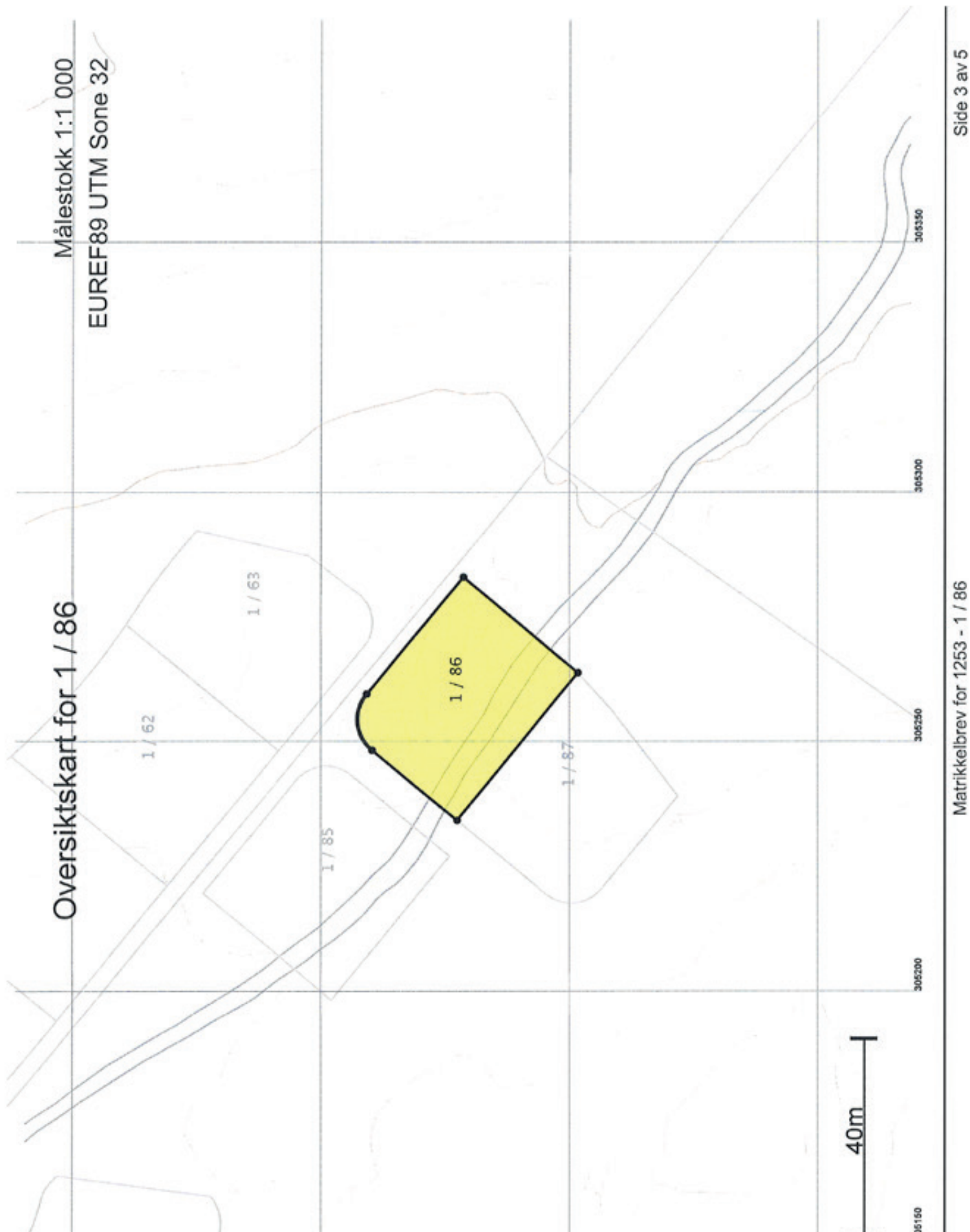
Endringer av materialvalg/ utstyr kan avtales

Utvendig er det valgt hvitmalt kledning med vinduer med utvendig aluminium. Takstein sort protector.

Hver boenhet får egen garasje størrelse 6x7.2 meter. Områder for øvrig blir gruslagt

Byggmestrene Mosevoll AS / Jan Olav Mosevoll

målebrev tomten



[illegible]

[illegible]

Kontakt

våre meglere

TOM ANDRE SIVERTSEN

Daglig leder/eiendomsmeglerfullmektig/
jurist

T +47 56 99 26 00

M +47 922 97 292

E post@aem.no

E tas@aem.no



Tom er jordnær 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!

STEFFEN LYNGTU

Fagansvarlig/Eiendomsmegler

T +47 56 99 26 00

M +47 481 43 737

E post@aem.no

E steffen@aem.no



Steffen er utdannet eiendomsmegler ved handelshøyskolen BI. Som fagansvarlig har han fokus på at jobben skal utføres profesjonelt for alle parter, samt at målsetninger oppnås via optimisme, positivitet og hardt arbeid.

Selge bolig?

Vi i Arkoeiendomsmegling gir deg nå fastpris på vår meglerpakke

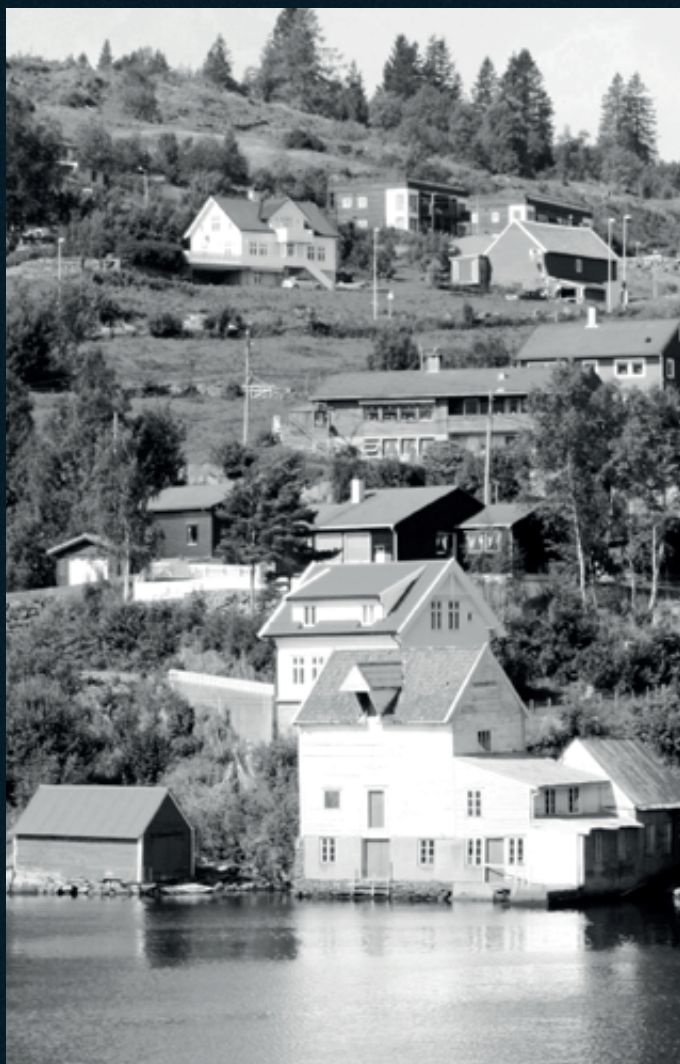
69 900,- inkl. mva.

Kontakt oss på 56 99 26 00

post@aem.no

www.aem.no

AEM



KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

922 97 292

FOR MER INFO

WWW.AEM.NO



arkoeiendomsmegling