



**aktiv.**

Fugledalsvegen 84, 5282 LONEVÅG

**Rålekker 4-roms leilighet med stor  
solrik terrasse | 2 Garasjeplasser |  
2 Bad + vaskerom | 3 boder|  
Sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 14 110,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 304 110,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 080,-  
**Selger:** Lonevåg Boligutvikling AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 104/118 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 273  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1503250006

# Rålekker 4-roms leilighet med stor solrik terrasse | 2 Garasjeplasser | 2 Bad + vaskerom | 3 boder|

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Fugledalsvegen 84!

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser, kun en kort spasertur fra Lonevåg sentrum – kommunesenteret på Osterøy. Her finner du et godt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, legekontor, tannlege, frisør, treningssenter m.m.

Kort fortalt:

- Moderne og lekker leilighet oppført i 2023
- 3 soverom og gjennomtenkt planløsning
- 2 bad
- Romslig stue med åpen løsning mot kjøkken
- Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- Sørvendt terrasse med gode solforhold
- Balansert ventilasjon
- To garasjeplasser med mulighet for elbillader.
- Ca. 45 min til Bergen sentrum med bil



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 35 |
| Budskjema .....         | 43 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 38 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 104 kvm Gang/entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2 og soverom 3 m/ bad.

BRA-e: 14 kvm Bod v/ inngangsparti, bod på terrasse og bod i felles bodområde.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

38 kvm Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

### Tomtetype

Eiet

### Kjøkken leveranse

Leiligheten har et flott kvalitetskjøkken fra Sigdal, modell Horisont. Moderne og stilren kjøkkeninnredning med slette fronter og innfreste grep.

Integrerte hvitevarer er fra Siemens.

**Baderom leveranse**

Helflisede bad med fliser av god kvalitet.

**Andre oppholdsrom**

På gulv i alle rom(unntatt våtrom) er det lagt en 1-stavs laminat av høy kvalitet. Laminaten er av merket Pergo, modell Chalked Nordic Oak.

**Parkering**

Leiligheten disponerer 2 faste parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassene har mulighet for montering av ladepunkt for el-bil.

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes med termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad og gang/entré.

**Energimerke**

A

## Økonomi

**Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 290 000

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Det er per 13.02.2026 ikke fastsatt formuesverdi for gjeldene eiendom.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/26

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 080

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Fugledalen Terrasse

**Organisasjonsnummer**

832530042

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Fugledalen Terrasse omfatter eiendommen med gnr. 13, bnr. 273 i Osterøy Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseierne fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet. Eiendommen er delt i 26 boligseksjoner. Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i eierseksjonene er fellesarealer.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene kan bli tilsendt ved forespørsel.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 273, seksjonsnummer 4 i Osterøy kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.11.2023.

# Kontraktsgrunnlag

## **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

## **Ansvarlig megler bistår av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

Jakob Songstad  
Eiendomsmeglerfullmektig  
jakob.songstad@aktiv.no  
Tlf: 974 82 984

## **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## **Salgsoppgavedato**

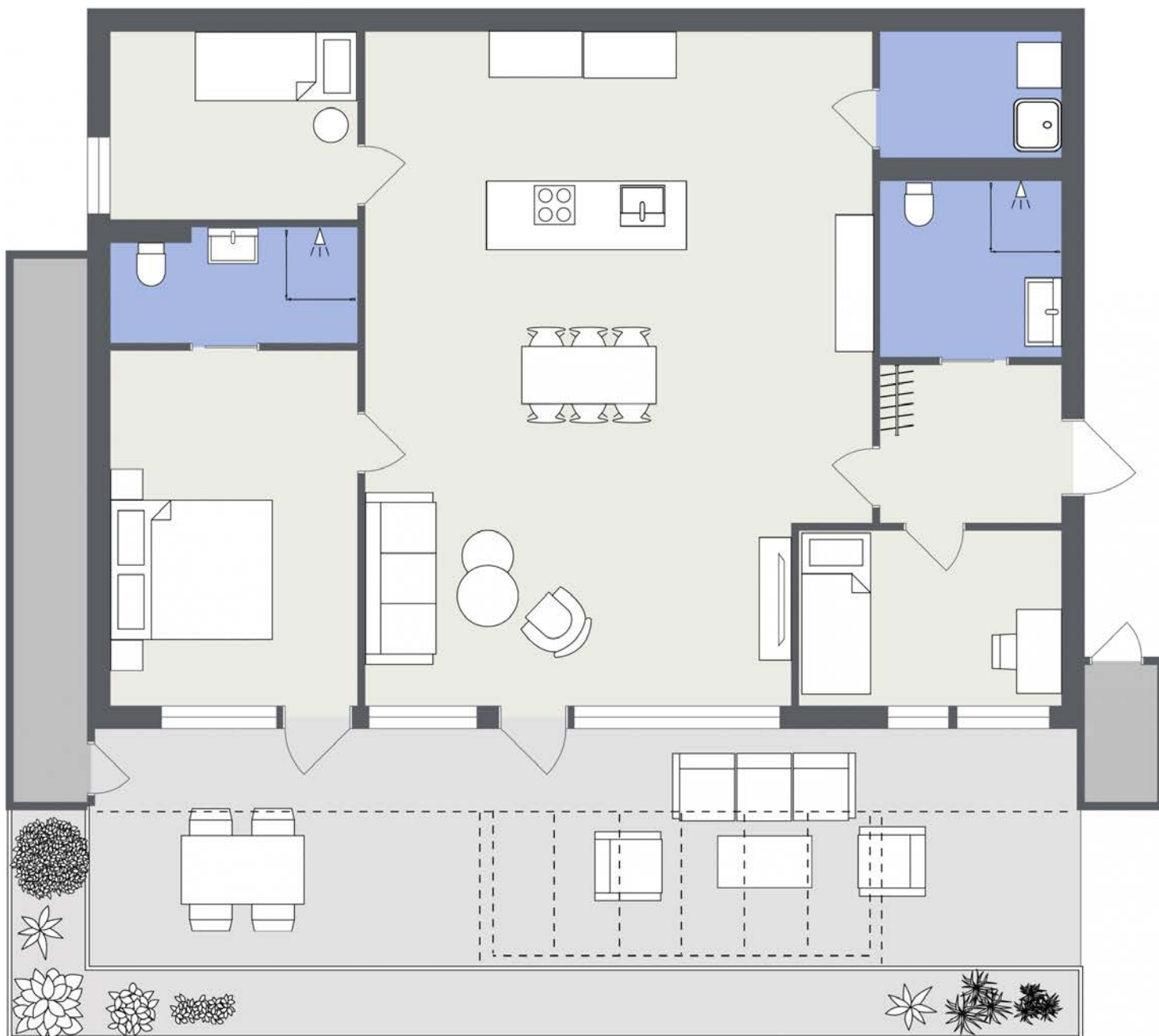
16.02.2026



# B 2-1

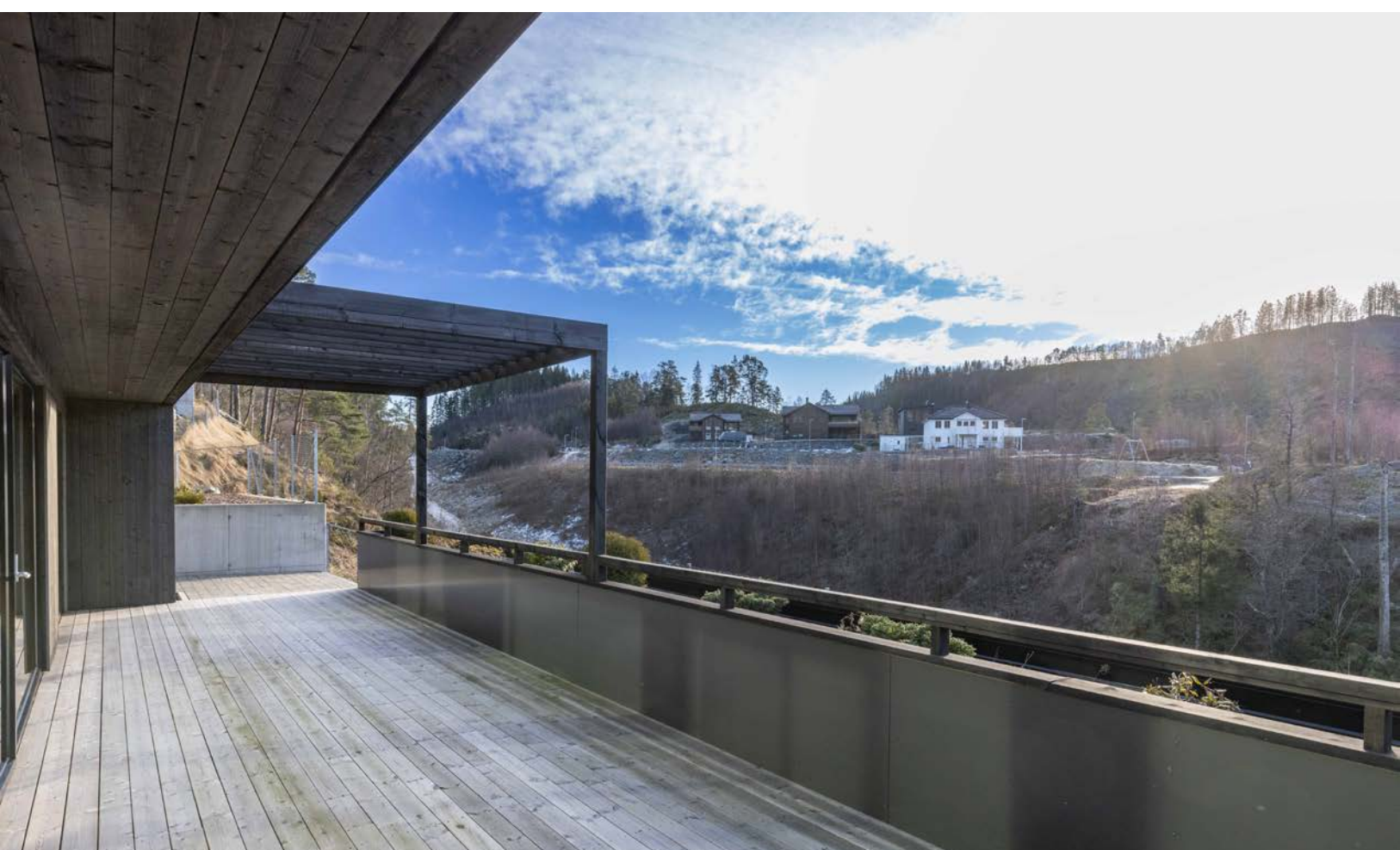
-

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> BRA-e: 14 m<sup>2</sup> BRA: 118 m<sup>2</sup>



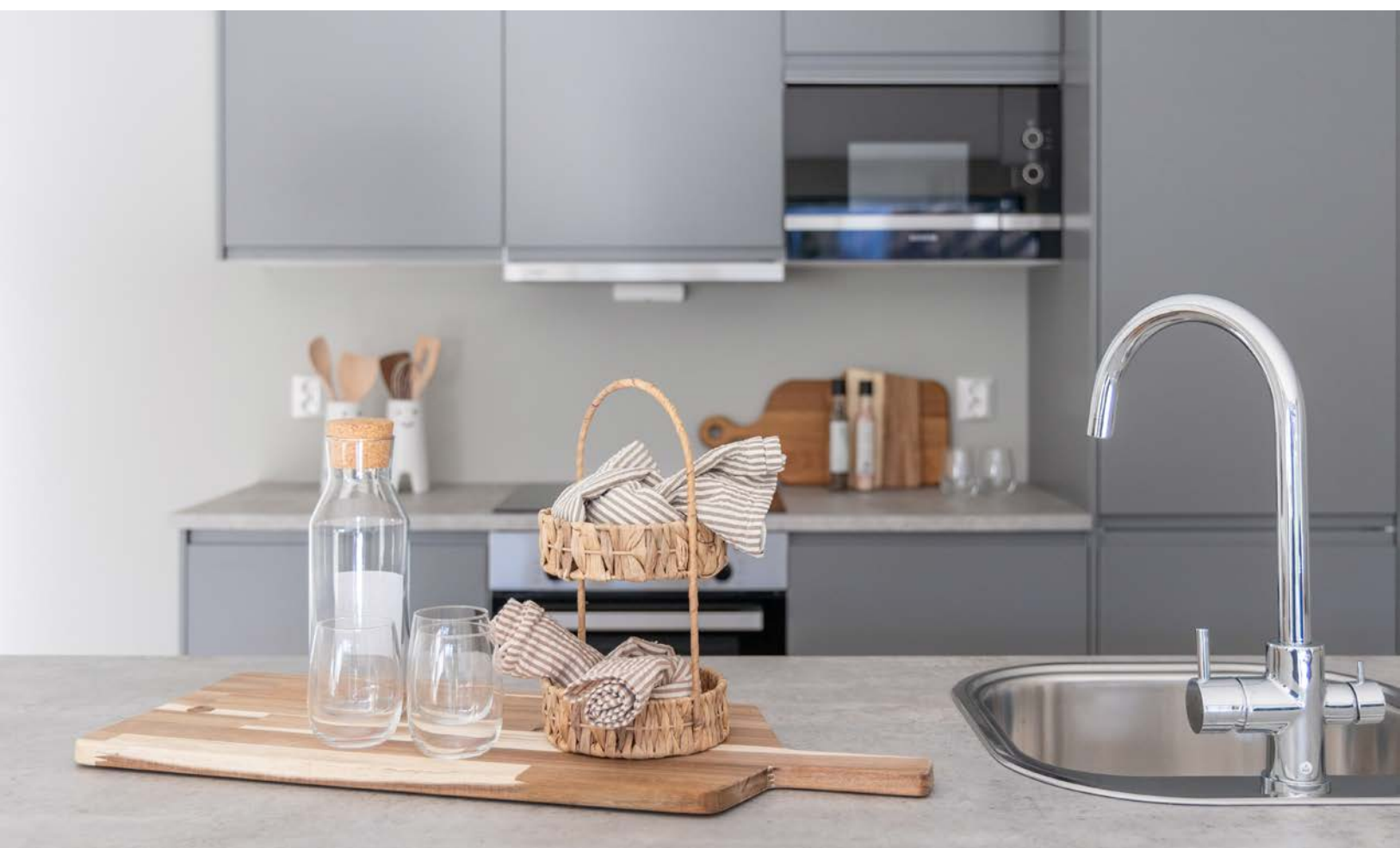








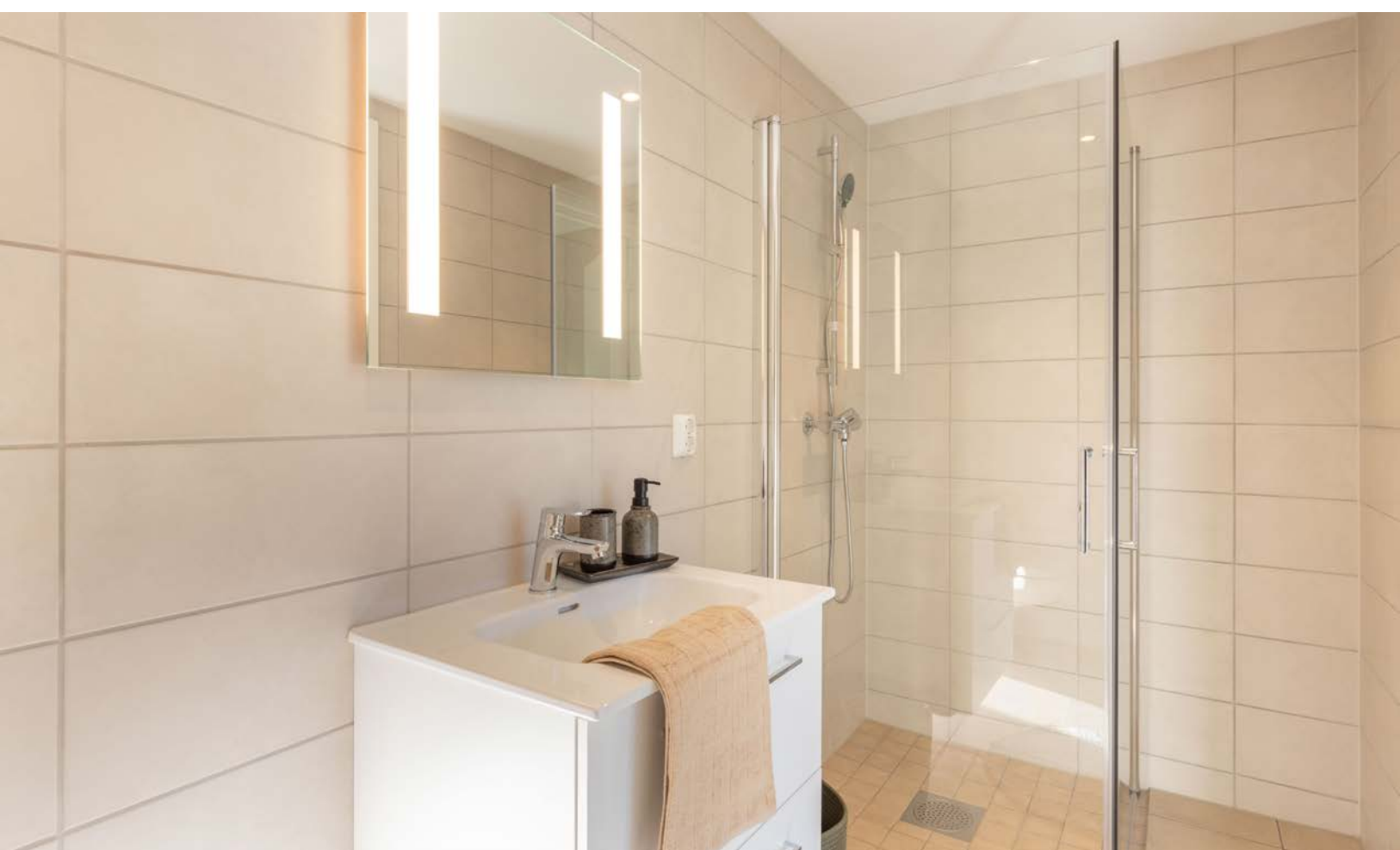




















**Vedlegg**

# Arealmålingsrapport

📍 Fugledalsvegen 78, 5282 LONEVÅG

📖 ØSTERØY kommune

# gnr. 13, bnr. 273



Befaringsdato: 12.02.2024

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 20932-1700



**BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport  
15.02.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Fra | Til | Til stede |
|------|-----|-----|-----------|
|------|-----|-----|-----------|

|           |          |          |              |               |
|-----------|----------|----------|--------------|---------------|
| 11.2.2024 | 15:00:00 | 17:00:00 | Patrick Bang | Takstingeniør |
|-----------|----------|----------|--------------|---------------|

|           |          |          |              |               |
|-----------|----------|----------|--------------|---------------|
| 12.2.2024 | 10:00:00 | 18:00:00 | Patrick Bang | Takstingeniør |
|-----------|----------|----------|--------------|---------------|

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4630 OSTERØY | 13   | 273  |      | 4863.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Fugledalsvegen 78

#### Hjemmelshaver

## Beskrivelser

### Seksjon 4 - FV84 - H0201

#### Ny arealstandard:

BRA: 118 m<sup>2</sup>

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> (ekstern bod på v/inngangsparti).

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> (ekstern bod på terrasse).

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 38 m<sup>2</sup>

#### Gammel arealstandard:

P-rom: 104 m<sup>2</sup>

S-rom: 0 m<sup>2</sup>



### Seksjon 6 - FV86 - H0202

**Ny arealstandard:**

BRA: 61 m²

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 5 m² (ekstern bod i felles bodområde for sameiet)

TBA: 20 m²

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 56 m²

S-rom: 0 m²



### Seksjon 9 - FV84 - H0302

**Ny arealstandard:**

BRA: 92 m²

BRA-i: 82 m²



## **Vedtekter for Fugledalen Terrasse Org. nr. (ikke stiftet)**

Vedtatt i ordinært sameiermøte 12.10.2023

### **§1**

Sameiets navn er Sameiet Fugledalen Terrasse omfatter eiendommen med gnr. 13, bnr. 273 i Osterøy Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 26 boligseksjoner.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i eierseksjonene er fellesarealer.

### **§2**

Eierbrøk er satt til xxx,x/2672 (samlet BRA for alle Sameiets leiligheter). Det vil si at eierbrøken er justert ift. størrelsen på de enkeltes leiligheter.

Felleskostnader blir beregnet etter samme brøk. Eks.: Er din leilighet 100m<sup>2</sup> BRA skal du betale 100,0/2672 av felleskostnadene til Sameiet.

### **§3**

Retten til eksklusiv bruk av en seksjon er knyttet til eierskapet av seksjon.

Bruksretten kan ikke skilles fra eierskapet.

Hver seksjonseier har rett til å selge, leie ut og pantsette sin seksjon, men må følge bestemmelsene i norsk lov og i disse vedtektene.

Salg av en seksjon skal meldes til Styret i Sameiet. Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Utleie av en seksjon skal meldes til Styret i Sameiet. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker kjent med vedtektene og husordensreglene i Sameiet. Leietaker skal undertegne på at disse er forelagt og gjennomlest. Ved brudd på bestemmelsene i vedtektene eller husordensreglene, kan Sameiet kreve at leieforholdet opphører.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på balkongene, fasaden eller øvrig fellesareal.

Overtredelse vil kunne medføre salgspålegg, jfr. eier-seksjonslovens § 26. Styret kan etter søknad gi dispensasjon for montering på fellesareal/anlegg.

---

#### **§4**

Sameiets fellesutgifter, fordeles på seksjonene i.h.t. sameiebrøken.

---

#### **§5**

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i henhold til sameiebrøken.

Overfor tredjepart er seksjonseierne protarisk ansvarlige i.h.t. sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven.

---

#### **§6**

De andre sameierne har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Slikt pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr eierseksjonsloven § 25 og pantelovens § 6-1 tredje ledd.

---

#### **§7**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Tidspunkt for ordinært sameiermøte skal varsles sameierne i god tid. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8, men ikke mer enn 20 dagers varsel. Forslag til saker til behandling skal sendes styret senest 21 dager før sameiermøtet.

Følgende saker skal alltid behandles på sameiermøtet:

1. Regnskap for fjoråret
2. Budsjett for inneværende år
3. Fastsettelse av sameiekostnad for inneværende år
4. Valg av styre
5. Behandling av øvrige saker

Styret skal føre protokoll under sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av to av seksjonseierne som er tilstede på sameiermøtet.

---

#### **§8**

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst 6 seksjonseiere fremsetter skriftlig ønske om dette med angivelse av saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel.

I saker som berører en seksjonseier særskilt i hht. § 11 kan denne kreve ekstraordinært seksjonseiermøte alene.

---

#### **§9**

Saker på sameiermøtet, og eventuelle ekstraordinære sameiereiermøter, avgjøres ved simpelt flertall, dvs. mer enn halvparten av seksjonseierne som er møtt frem. Hver seksjon har én stemme. Dersom det er like mange stemmer for som imot, avgjør styrets anbefaling.

Dersom en seksjonseier ikke kan møte, kan en annen person representere seksjonseier med skriftlig og datert fullmakt.

Følgende saker krever 2/3 flertall blant de fremmøtte seksjonseierne:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

---

## §10

Styret i sameiet skal bestå av 3 - 5 personer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal forvalte seksjonseierens interesser i samsvar med norsk lov, gjeldende vedtekter og beslutninger fattet på sameiermøtet. Daglig drift av sameiet utføres av styret, eller av en forretningsfører engasjert av styret. Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene er til stede. Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

---

## §11

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inne i bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sluk på badetrom og avløpsrør fra dette sluk til stamledningsnettet er sameiets ansvar. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Dersom en seksjonseier unnlater å utføre vedlikehold på sin seksjon, og dette kan medføre skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiets fellesarealer, kan styret gi påbud om utbedring for seksjonseiers regning.

Styret må gi seksjonseier 2 ukers skriftlig varsel før slike arbeider igangsettes. Den berørte seksjonseier kan kreve at det avholdes ekstraordinært sameiermøte for å diskutere saken.

I tilfeller der følgeskader kan utvikles raskt, f.eks. vannlekkasjer, har styret myndighet til å sette i gang nødvendige tiltak umiddelbart, herunder ta seg inn i seksjonen om nødvendig.

Skader som har sin årsak inne i den enkelte seksjon, og som skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, enten det gjelder skade grunnet vann, fyringsanlegg, elektrisitet, elektrisk utstyr eller annet og eventuelle følgeskader, blir å dekke av seksjonseier. Hvis slik uaktsom skade dekkes over sameiets bygningsforsikring, blir egenandelen å dekke av seksjonseieren. Dette gjelder også naboers egenandel på egen innboforsikring som følge av skaden.

Endringsarbeider i den enkelte seksjon som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal saken

forelegges for sameiermøtet for avgjørelse. Andre byggearbeider/ utskiftninger skal varsles styret.

## **§12**

Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av fellesarealer- og anlegg. Sameiermøtet kan vedta at det innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader som tillegges sameiets vedlikeholdsfond.

## **§13**

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere. Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.



Osterøy kommune  
Byggjesak

LINK ARKITEKTUR AS AVD BERGEN  
Att.Andreas Neumann Meyer  
Postboks 383 Sentrum  
0102 OSLO

| Dykkar referanse | Vår referanse | Sakshandsamar | Dato       |
|------------------|---------------|---------------|------------|
|                  | 2023/5092-6   | Marit Nedreli | 30.11.2023 |

### **13/273 - Oppføring av terrassehus med 26 bustader, 1 hybel og garasjekjellar - ferdigattest**

#### **Administrativt vedtak saknr.: 389/23**

|               |                                                                           |                |                                  |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| Adresse:      | Fugledalen, 5282 Lonevåg                                                  | Eigedom gbnr.: | 13/273                           |
| Tiltakshavar: | LONEVÅG<br>BOLIGUTVIKLING AS                                              | Søkjar:        | LINK ARKITEKTUR AS AVD<br>BERGEN |
| Tiltakstype:  | oppføring av terrassehus<br>med 26 bustader, 1 hybel<br>og garasjekjellar | Søknadstype:   | Ferdigattest                     |

#### **Vedtak**

**"Det vert gjeve ferdigattest for oppføring av terrassehus med 26 bustader, 1 hybel og garasjekjellar på eigedom gbnr. 13/273.**

**Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10."**

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d.

#### **Saksutgreiing**

Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 10.01.2022 saknr. 012/22, 23.02.2022 saknr. 059/22, 02.05.2022 saknr. 121/22 og 07.10.2022 saknr. 289/22.

Det er opplyst at delar av utvendig rekkverk manglar og at dette skal monterast før overtaking og innflytting finn stad. Kommunen legg dette til grunn for handsaminga.

---

Osterøy kommune  
Postboks 1, 5293 LONEVÅG |  
Telefon: 56192100 | Org.nr.: | post@osteroy.kommune.no | www.osteroy.kommune.no

Det vert elles synt til søknad motteken 15.11.2023 og supplert 29.11.2023.

#### Skildring

Adresse: Gnr. 13 bnr. 273

Bygningstiltak Oppføring av terrassehus med 26 bustader, 1 hybel og garasjekjellar

Bygningsnummer: 301021288

#### Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2023/5092.

#### Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klage innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om dine rettar for klage går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Marit Nedreli  
Rådgjevar

Tore Johan Erstad  
leiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur*

Kopi til:

LONEVÅG BOLIGUTVIKLING AS

# Nabolagsprofil

Fugledalsvegen 78 - Nabolaget Lonevåg - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Osterøy rådhus<br>Linje 900, 901, 902, 910, 911 | 4 min<br>0.3 km   |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40               | 23 min<br>21.5 km |
| Bergen Flesland                                 | 49 min            |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Lonevåg skule (1-7 kl.)<br>221 elever, 12 klasser         | 11 min<br>0.9 km |
| Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)<br>231 elever, 18 klasser | 7 min<br>0.6 km  |
| Osterøy vidaregåande skule<br>123 elever, 9 klasser       | 9 min<br>0.7 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Rådhuset                             | 0.2 km |
| Osterøy VGS - Vestland fylkeskomm... | 12 min |

«Nydelig natur. Stille og rolig. Greie naboer. Kort vei til fjell og vann.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

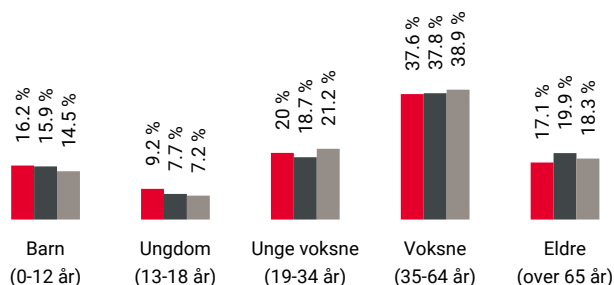
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Lonevåg         | 1 320     | 586           |
| Osterøy kommune | 8 131     | 3 758         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Lonevåg barnehage (1-5 år)<br>117 barn              | 13 min<br>1 km  |
| Hauge barnehage (1-5 år)<br>76 barn                 | 7 min<br>4.9 km |
| Osterøy Gårds og friluftsbarnhage (0-...<br>38 barn | 9 min<br>6.5 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Lonevåg<br>Post i butikk, PostNord | 11 min<br>0.8 km |
| Rema 1000 Lonevåg                             | 14 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Gateparkering

Lett 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100

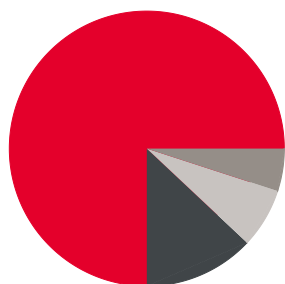
## Sport

⚽ Osterøy stadion 0.1 km  
Aktivitetshall, fotball, friidrett

⚽ Osterøyhallen fleirbrukshall 0.1 km  
Aktivitetshall

🚴 MOVA Osterøy 13 min 🚶

## Boligmasse



■ 75% enebolig  
■ 13% rekkehus  
■ 5% blokk  
■ 7% annet

## Varer/Tjenester



Osterøy Senter

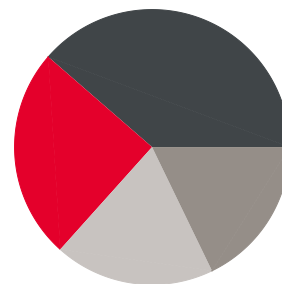
13 min 🚶



Apotek 1 Lonevåg

12 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

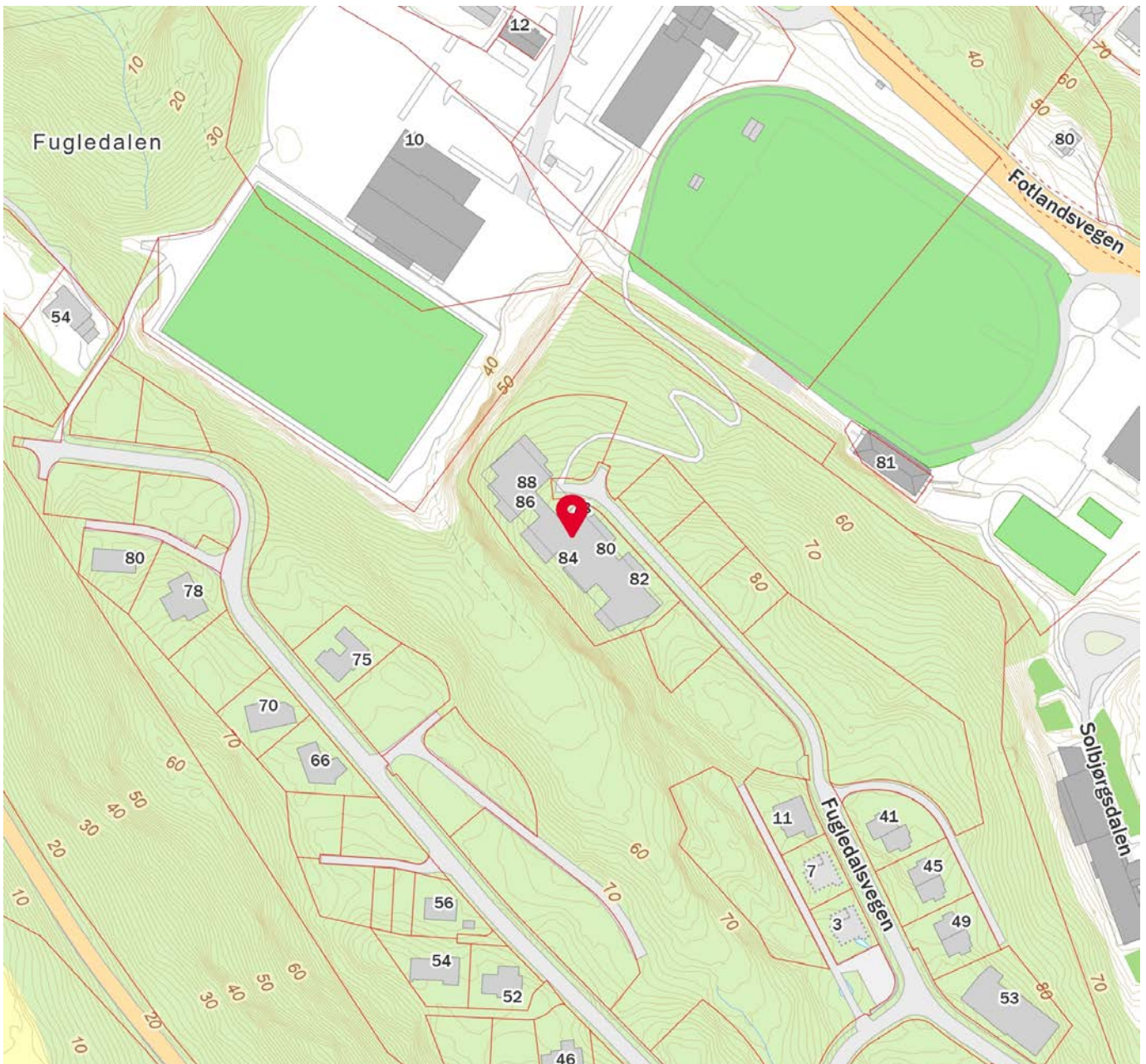
■ Lonevåg

■ Osterøy kommune

■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Fugledalsvegen 84  
5282 LONEVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning

**Telefon:** 916 50 495  
**E-post:** aleksander.lenning@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre