

The image is a high-angle aerial photograph of a modern apartment complex. The building features multiple levels with dark grey facades and extensive wooden decking on the terraces. Some terraces are furnished with outdoor furniture like chairs and tables, while others have small plants. To the left of the building is a bright green football pitch with white markings. In the background, a calm blue lake is nestled between lush green mountains. A small town with various houses is visible on the opposite shore of the lake. The sky is filled with soft white clouds. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the word 'aktiv.' in a dark red, lowercase, sans-serif font.

aktiv.

Fugledalsvegen 78-88, 5282 LONEVÅG

Fugledalen Terrasse - Moderne og eksklusive leiligheter på Osterøy. 2 garasjeplasser - Høy standard - Heis



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 5 400 000 - 7 990 000
Omkost. fra - til: 14 110 - 14 110
Totalpris fra - til: 5 414 110 - 8 004 110
Felleskost. fra - til: 1 840 - 3 010
Selger: Lonevåg Boligutvikling AS

Org.nummer: 984917074
Eiendomstype: Leiligheter
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 56 - 151 m²
BRA total: 112 - 158 m²
Tomt: 4002m²
Matrikkel:
Oppdragsnr: 1503255001
Sist oppdatert: 11.08.2025

Fugledalen Terrasse

Nå gjenstår kun 6 av leilighetene i Fugledalen Terrasse. De mest attraktive leilighetene som er bygget på Osterøy, med tiltalende arkitektur og høy standard! Leilighetene er romslige, med smarte planløsninger og store terrasser. Samtlige leiligheter har stilrene kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Horisont. Vannbåren gulvvarme gir et lunt og behagelig bomiljø.

Bilen din parkerer du på en av dine 2 garasjeplasser i garasjeanlegget, som legger til rette for en enkel og stressfri hverdag. Plassene er tilrettelagt for montering av ladepunkt for el-bil.

Leilighetene er svært energieffektive og ligger i bygg med energiklasse A.

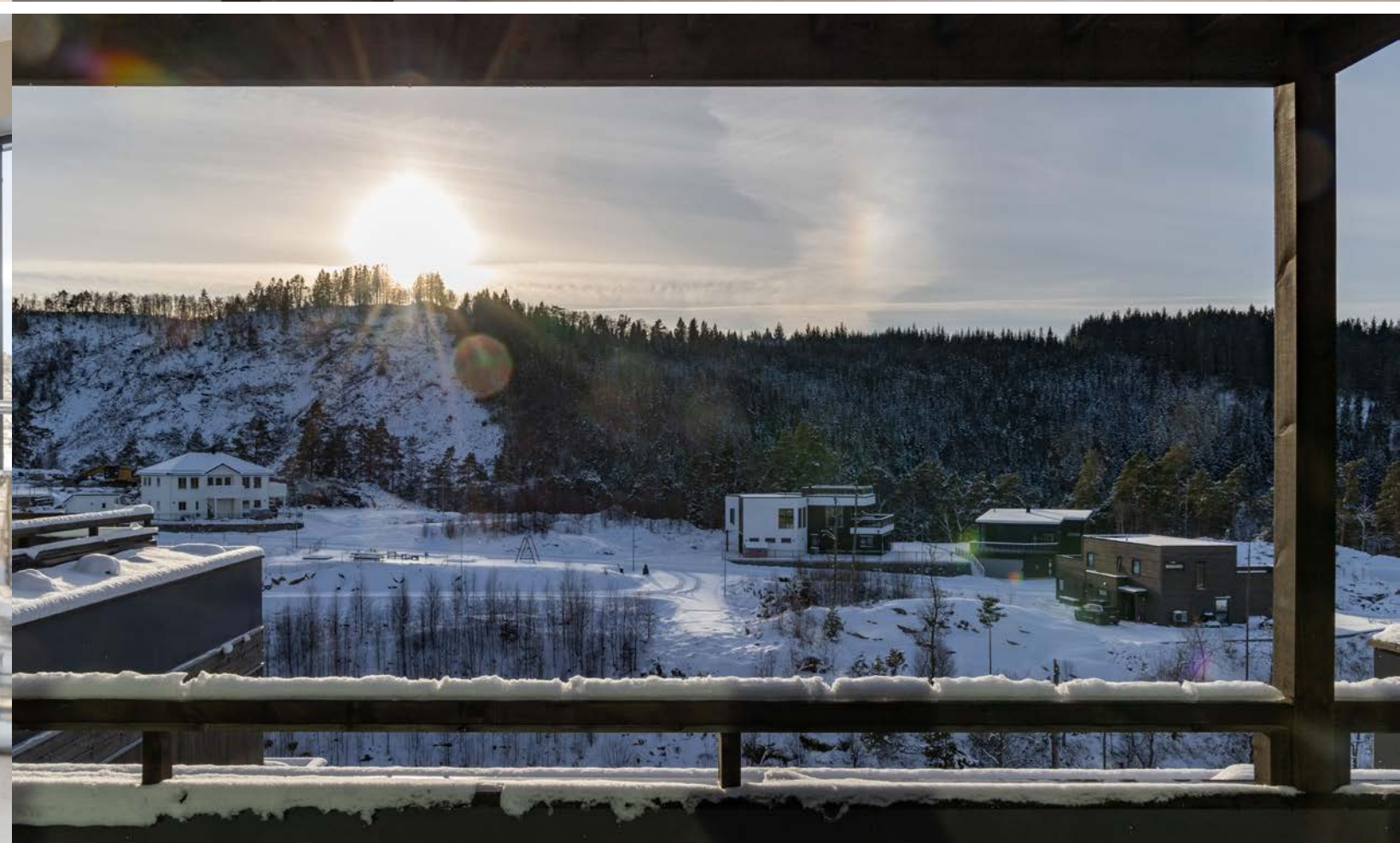
Her bor du like ved Lonevåg Sentrum, som byr på alt du behøver av servicetilbud i hverdagen, eksempelvis dagligvarebutikker, treningssenter, vinmonopol m.m.

Barnehage, Barne-, Ungdoms- og Videregående skole ligger alle kun en liten spasertur fra prosjektet.





De mest eksklusive leiligehtene bygget på Osterøy



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Nå gjenstår kun 6 av leilighetene i Fugledalen Terrasse. De mest attraktive leilighetene som er bygget på Osterøy, med tiltalende arkitektur og høy standard! Leilighetene er romslige, med smarte planløsninger og store terrasser. Samtlige leiligheter har stilrene kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Horisont. Vannbåren gulvvarme gir et lunt og behagelig bomiljø.

Bilen din parkerer du på en av dine 2 garasjeplasser i garasjeanlegget, som legger til rette for en enkel og stressfri hverdag. Plassene er tilrettelagt for montering av ladepunkt for el-bil.

Leilighetene er svært energieffektive og ligger i bygg med energiklasse A.

Her bor du like ved Lonevåg Sentrum, som byr på alt du behøver av servicetilbud i hverdagen, eksempelvis dagligvarebutikker, treningssenter, vinmonopol m.m.

Barnehage, Barne-, Ungdoms- og Videregående skole ligger alle kun en liten spasertur fra prosjektet.

Prisinformasjon
B 2-1:
Pris: 5.750.000,-
BRA-i: 104 m²
BRA-e: 14 m²
BRA: 118 m²

B 4-3:

Pris: 6.300.000,-
BRA-i: 141 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 146 m²

B 4-5:
Pris: 6.300.000,-
BRA-i: 140 m²
BRA-e: 8 m²
BRA: 148 m²

B 4-6:
Pris: 5.400.000,-
BRA-i: 101 m²
BRA-e: 11 m²
BRA: 112 m²

B 4-1/5-1:
Pris: 7.990.000,-
BRA-i: 151 m²
BRA-e: 7 m²
BRA: 158 m²

B 5-2:
Pris: 5.400.000,-
BRA-i: 111 m²
BRA-e: 6 m²
BRA: 117 m²

Dokumentavgift beregnes av tomteverdi.
Tomteverdien er satt til kr 515 000,- pr. leilighet.

Omkostninger:

Dokumentavgift: kr 12 870,-
Tinglysing av skjøte: kr 500,-
Evt. tinglysingsgebyr: kr 500,-

Pantattest: kr 240,-

Totalsum omkostninger: kr 14 110,-

Areal fra - til
BRA - i: 56 - 151 m²
BRA - e: 5 - 14 m²

Garasje/Parkering
Leilighetene disponerer 2 parkeringsplasser i garasjeanlegg. Fordelingen av parkeringsplassene blir inntatt i sameiets vedtekter.

Parkeringsplassene har mulighet for montering av ladepunkt for el-bil.

Boder
Samtlige leiligheter disponerer en sportsbod utenfor leiligheten.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
4002 m²

Leveranse

Kjøkken
Prosjektet har flotte kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Horisont. Denne modellen har slette fronter med innfreste grep og er en moderne og stilren kjøkkeninnredning.

I tillegg til det som er vanlig leveranse i leilighetsprosjekter er kjøkken i Fugledalen Terrasse supplert med LED-belysning under overskap, foring til tak over overskap, to skuffeseksjoner (istedenfor

én), og de integrert mikrobølgeovn.

Hvitevarene er fra Siemens.

Bad
Helflisede bad med fliser av flott kvalitet. Det er forskjellige farger på flisene i de ulike leilighetene.

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

Garderobe-fasiliteter
Leilighetene leveres uten garderobe. Det er avsatt minst 1 meter garderobeplass pr. Sengeplass.

Konstruksjon
Terrasseblokken består av to terrasserte bygningsvolum. Bygg A ligger vendt mot nordvest med utsikt over Lonevåg og inneholder 8 leiligheter fordelt over 3 etasjer. Bygg A har inngangsplan i 3. etasje, med heis og trapp til øvrige etasjer. Bygg B ligger sørvest-vendt med flotte utsikts og solforhold, med 18 leiligheter fordelt over 6 terrasserte etasjer. Parkeringsarealet er plassert i prosjektets 3. etasje. Bygg B har 2 heis- og trappehus med direkte tilkomst til parkeringsgarasjen og til sportsboder som er plassert i prosjektets 4.- og 5. etasje og felles inngangsparti på byggets nord-østfasade.

Byggene er utført med bærekonstruksjon i stål og betong.

Fasade
Fasadevegger er utført med isolerte stenderverksvegger av tre med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Utvendig kledd

med trekledning.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrassene har trykkimpregnerte terrassebord. Trinnfri adkomst. Rekkverk utført i tre, med plantekasser/beplantningsfelt i forkant.

Heiser

Maskinromløse wireheiser.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Brannsikring

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje er fullsprinklet.

Dører og vinduer

Entrédører og alle andre dører i fellesområder i sort utførelse, med FG-godkjent sikkerhetslås og iht. gjeldende forskrift mht. lyd og brann. Balkongdører med glass til terrasser. Vinduer og balkongdører har mørke/sorte karmer.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkongdør pr. oppholdsrom. Pga. byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Bodløsninger

Alle leilighetene har sportsbod med adkomst fra fellesarealer.

Porttelefon og adgangskontroll

Porttelefon ved utvendig hovedinngangsdør til hvert bygg. Alle leiligheter har porttelefon i leiligheten.

Energimerking

Leilighetene har energimerke Gul A

Oppvarming

Energibehov til romoppvarming dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad, gang/ entré. Varmeveksleren er plassert i kombi rør-i-rør skap.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Det vil tilkomme kommunale avgifter for boligen. Kommunale avgifter utgjør 30,88 kr pr kvm BRA-i.

Info eiendomsskatt

Det vil tilkomme eiendomsskatt for boligen. Eiendomsskatt utgjør 38 kr pr kvm BRA-i.

Informasjon formuesverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Informasjon om vannavgift

Offentlig vei, vann og avløp.

Opplysninger om fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter. Vedtektene ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4630/13/273/16:

03.03.1843 - Dokumentnr: 900017 - Utskifting
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1843 - Dokumentnr: 900018 - Utskifting
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1896 - Dokumentnr: 900106 - Utskifting
over utmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1896 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting
over utmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1897 - Dokumentnr: 900560 - Utskifting
over innmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1897 - Dokumentnr: 900561 - Utskifting
over innmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1914 - Dokumentnr: 900170 - Utskifting
over utmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1914 - Dokumentnr: 900171 - Utskifting
over utmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1915 - Dokumentnr: 905949 - Utskifting
Overutskiftning over utmark
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1957 - Dokumentnr: 990213 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighetshaver: MATRE - BERGEN
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1965 - Dokumentnr: 5793 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:90
Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2023 - Dokumentnr: 1443783 - Bestemmelse
om adkomstrett
Rettighetshaver: Osterøy Kommune Teknisk Etat
Org.nr: 974 774 682

Rett til vedlikehold og utskiftning av va-ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2023 - Dokumentnr: 1443783 - Erklæring/
avtale
Rettighetshaver: Osterøy Kommune Teknisk Etat
Org.nr: 974 774 682
Bestemmelse om biloppstillingsplasser
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2023 - Dokumentnr: 1211001 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/26

29.12.2023 - Dokumentnr: 1443884 - Erklæring/
avtale
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:289
Rett til å bygge en underjordisk parkeringsgarasje
Bestemmelse om vedlikehold

29.12.2023 - Dokumentnr: 1443967 - Erklæring/
avtale
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:280
Rett til å bygge en underjordisk parkeringsgarasje
Bestemmelse om drift, vedlikehold og benyttelse

29.12.2023 - Dokumentnr: 1444001 - Erklæring/
avtale
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:13 Bnr:281

Rett til å bygge en underjordisk parkeringsgarasje
Bestemmelse om drift, vedlikehold og benyttelse

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for byggene, datert
30.11.2023

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Sameiet er omfattet av reguleringsplan med navn:
FUGLEDALEN BUSTAD-HATLAND, OSTERØY
KOMMUNE
GNR 13 BNR 3,4 M.FL
Plannr: 1253 2012 001

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter avhendingsloven som
nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven §

1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt desember 2023.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å
gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere
avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf.
bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å
gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et
mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt
oppmerksom på reglene som ligger til grunn for
dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.
Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan
ikke påberopes som mangler. Dette gjelder
uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle
interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig,
før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i
henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe
særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom
den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra
blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt
uriktige opplysninger om eiendommen og dette har
virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis
blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan
også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra
faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent,
og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en
mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la
vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert
meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse
på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å
godta eller forkaste ethvert bud.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger
skal innbetales til meglers klientkonto ved

overtakelse.

Arealberegninger

Leilighetene er oppmålt av takstmann Patrick Bang, ved Bang Takst AS.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.08.2025





Arealmålingsrapport

Fugledalsvegen 78, 5282 LONEVÅG

OSTERØY kommune

gnr. 13, bnr. 273



Befaringsdato: 12.02.2024

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 20932-1700



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



Oppdragsnr.: 20932-1700

Befaringsdato: 12.02.2024

Side: 2 av 12

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 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse						
Fugledalsvegen 78						
Hjemmelshaver						

Beskrivelser

Seksjon 4 - FV84 - H0201

Ny arealstandard:

BRA: 118 m²

BRA-i: 104 m²

BRA-e: 2 m² (ekstern bod på v/inngangsparti).

BRA-e: 7 m² (ekstern bod på terrasse).

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

TBA: 38 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 104 m²

S-rom: 0 m²



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

BRA-e: 5 m² (ekstern bod på terrasse).

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

TBA: 37 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 82 m²

S-rom: 0 m²



Seksjon 12 - FV82 - H0401

Ny arealstandard:

BRA: 112 m²

BRA-i: 101 m²

BRA-e: 4 m² (bod på terrasse)

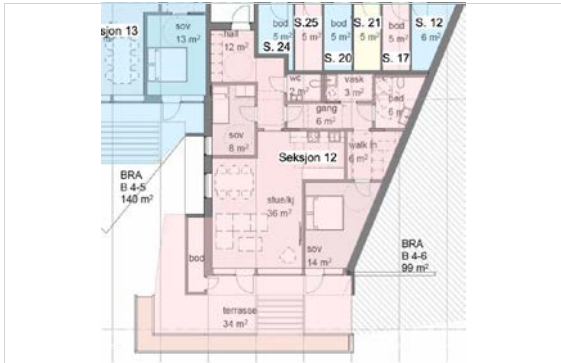
BRA-e: 7 m² (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 34 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 95 m²

S-rom: 6 m²



Seksjon 13 - FV82 - H0402

Ny arealstandard:

BRA: 148 m²

BRA-i: 140 m²

BRA-e: 8 m² (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 26 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 128 m²

S-rom: 12 m²



Seksjon 15 - FV80 - H0402

Ny arealstandard:

BRA: 147 m²

BRA-i: 141 m²

BRA-e: 1 m² (bod på terrasse)

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

TBA: 29 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 129 m²

S-rom: 12 m²



Seksjon 17 - FV78 - H0403

Ny arealstandard:

BRA : 158 m²

BRA-i: 151 m²

BRA-e: 2 m² (bod på terrasse)

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

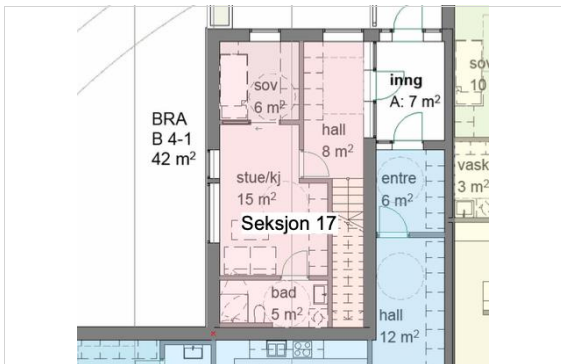
TBA: 49 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 151 m²

S-rom: 0 m²

Merk:
BRA-i: 4. etasje: 42 m²
BRA-i: 5. etasje: 109 m².



Seksjon 18 - FV82 - H0501

Ny arealstandard:

BRA: 124 m²

BRA-i: 113 m²

BRA-e: 4 m² (boder på terrasse)

BRA-e 7 m² (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 62 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 113 m²

S-rom: 0 m²



Seksjon 19 - FV82 - H0502

Ny arealstandard:

BRA: 117 m²

BRA-i: 110 m²

BRA-e: 1 m² (bod på terrasse)

BRA-e: 6 m² (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 29 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 110 m²

S-rom: 0 m²



Seksjon 21 - FV80 - H0502

Ny arealstandard:

BRA: 117 m²

BRA-i: 111 m²

BRA-e: 1 m² (bod på terrasse)

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

TBA: 29 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 109 m²

S-rom : 2 m²



Seksjon 23 - FV82 - H0602

Ny arealstandard:

BRA: 90 m²

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 2 m² (bod på terrasse)

BRA-e: 6 m² (ekstern bod i felles bodanlegg)

TBA: 29 m²

Gammel arealstandard:

P-rom: 82 m²

S-rom: 0 m²



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggemeldte tegning			Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.
Egne forutsetninger
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .
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.
Veggareal er medtatt mellom BRA-i og BRA-e i de tilfeller dette arealet skal medtas iht. måleregler (tilegnet BRA-e).
Bygningsmassen er registrert med et bygningsnummer i matrikkelen, boder i fellesareal er derfor medtatt som BRA-e for de leilighetene dette angår.



**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 100m² 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 parabolantennor 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 baderom 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 BOLIGUTVIKLING AS	Søkjar:	LINK ARKITEKTUR AS AVD BERGEN
Tiltakstype:	oppføring av terrassehus med 26 bustader, 1 hybel 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 mottaken 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



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Fugledalsvegen 78 - Nabolaget Lonevåg - vurdert av 31 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



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

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

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



 Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Altersgruppe	100 %	75 %	50 %	25 %	0 %
Barn (0-12 år)	16.2 %	15.9 %	14.5 %		
Ungdom (13-18 år)	9.2 %	7.7 %	7.2 %		
Unge voksne (19-34 år)	20 %	18.7 %	21.2 %		
Voksne (35-64 år)	37.6 %	37.8 %	38.9 %		
Eldre (over 65 år)	17.1 %	19.9 %	18.3 %		

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

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

Coop Extra Lonevåg	11 min	
Post i butikk, PostNord	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

Aktivitetshall, fotball, friidrett

0.1 km
- 

Osterøyhallen fleirbrukshall

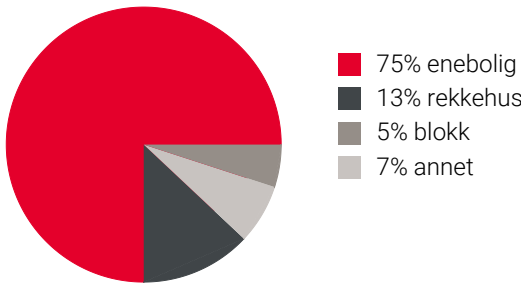
Aktivitetshall

0.1 km
- 

MOVA Osterøy

13 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

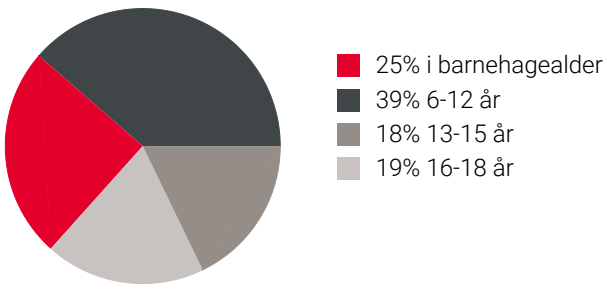
Osterøy Senter

13 min
- 

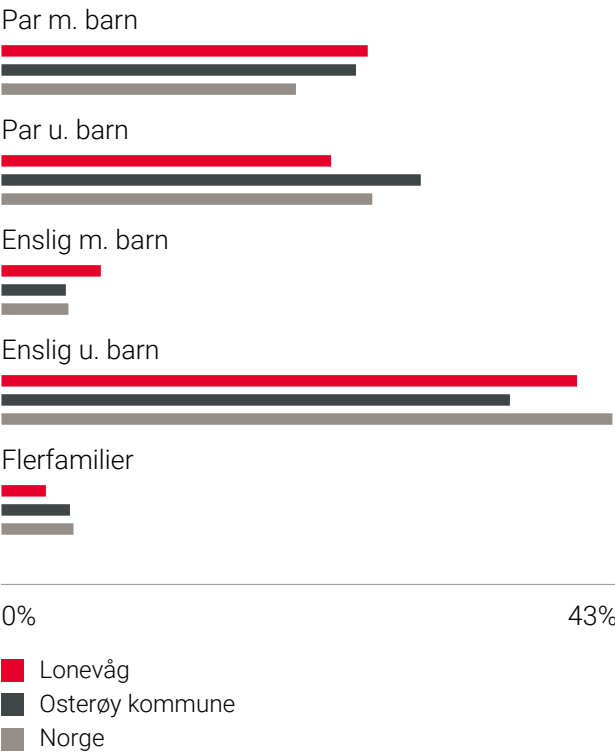
Apotek 1 Lonevåg

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

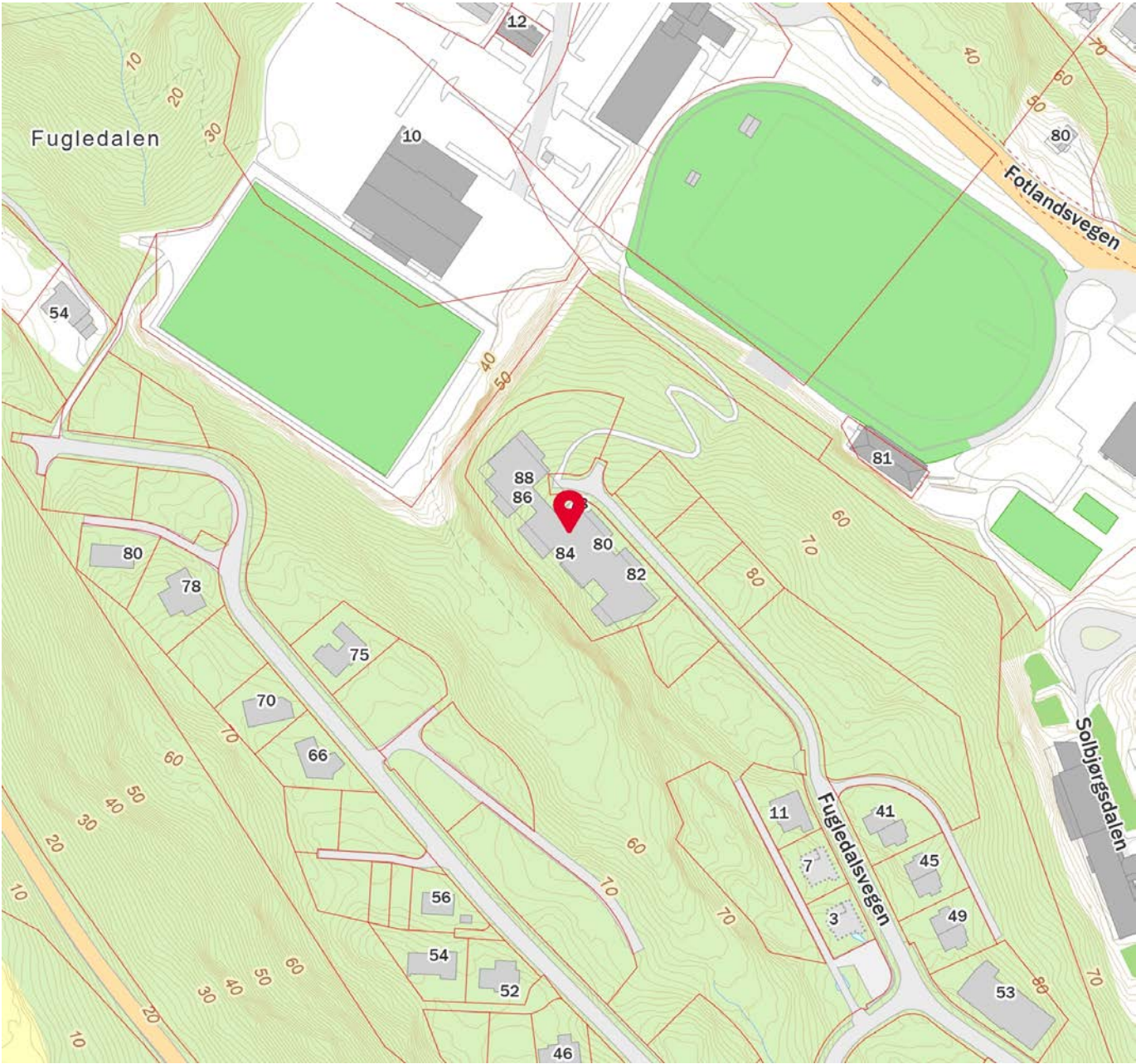


Familiesammensetning



Sivilstand

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



aktiv.
Nybygg