



aktiv.

**aktiv.**  
Nybygg

Fugledalsvegen 78, 5282 LONEVÅG

**Fugledalen Terrasse - 11 moderne  
og eksklusive leiligheter med  
fantastisk beliggenhet.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

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

### Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 3 700 000 - 7 990 000  
**Omkost. fra - til:** 14 110 - 14 110  
**Totalpris fra - til:** 3 714 110 - 8 004 110  
**Felleskost. fra - til:** 1 100 - 3 000  
**Selger:** Lonevåg Boligutvikling AS  
**Org.nummer:** 984917074  
**Eiendomstype:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 56 - 151 m<sup>2</sup>  
**BRA Total:** 61 - 158 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 4002.5m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 13, bnr. 273  
**Oppdragsnr:** 1508245001  
**Sist oppdatert:** 15.02.2024

# Fugledalen - Lekre leiligheter med sentral beliggenhet på Osterøy.

Nå gjenstår kun 11 av leilighetene i Fugledalen Terrasse. De flotteste leilighetene som er bygget på Osterøy, med tiltalende arkitektur og høy standard! Leilighetene er romslige, med smarte planløsninger og store terrasser. Leilighetene har stilrene kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Horisont. Vannbåren gulvvarme gir et lunt og behagelig bomiljø.

Samtlige leiligheter har 2 garasje plasser 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, trenings senter, vinmonopol m.m.

Idretts plass, barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skole ligger alle kun en liten spasertur fra prosjektet.





11 strøkne leiligheter med høy standard.  
Priser fra 3.700.000,- til 7.990.000,-



# Fugledalen

Velkommen til Fugledalen Terrasse, et fantastisk sted å bo. Her finner du eksklusive leiligheter med høy standard og flott beliggenhet. Dette er en sjelden mulighet! Med sin beliggenhet like ved Lonevåg sentrum ligger alt til rette for en enkel og bekymringsløs hverdag. Du tar dagligvarehandelen på Coop eller Rema på vei hjem fra jobb, før du parkerer bilen din på en av dine 2 faste

parkeringsplasser i garasjeanlegget. For de treningsglade ligger treningssenteret Nr1 Fitness kun en liten oppvarmingstur unna. I tillegg byr Osterøy og nærområdet på et stort og variert friluftstilbud dersom du heller foretrekker å mosjonere utendørs. Leilighetene passer også ypperlig for barnefamilier, som ikke ønsker å bruke all tiden sin på vedlikehold og hagearbeid. Her er det

god plass, flotte ute- og lekeområder like utenfor dørstokken, og umiddelbart nærhet til idrettsplass, barnehage og skoler.

I Lonevåg finner du et bredt utvalg av servicetilbud slik som dagligvarebutikker, spisesteder, apotek og vinmonopol.

Leilighetene har stilsikre og appellerende farger og

kvaliteter. Her får du opplevelsen av å flytte inn i noe som føles eksklusivt og spennende. De store private terrassene innbyr til å virkelig dra nytte av de fine dagene i sommerhalvåret. Perfekt for grillfest med venner og familie. Dette er leiligheter litt utenom det vanlige, her kommer du til å stortrives!



Flott arkitektur i vidunderlige omgivelser.



## Lekre leiligheter med mye naturlig lys!

Leiligheter av dette kaliberet er sjelden vare, her får du alt du kan ønske deg av en leilighet med en ypperlig beliggenhet nært alt du trenger i hverdagen! Leilighetene ligger i et nyetablert boligfelt i Fugledalen, like ved Lonevåg Sentrum.

Alle bildene i salgsoppgaven er fra leilighet nr B 4-1/5-1 og B 6-3. Alle leilighetene har de samme gode kvalitetene, men farge på vegger, kjøkken og fliser kan variere.





# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Nå gjenstår kun 11 av leilighetene i Fugledalen Terrasse. De flotteste leilighetene som er bygget på Osterøy, med tiltalende arkitektur og høy standard! Leilighetene er romslige, med smarte planløsninger og store terrasser. Leilighetene har stilrene kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, modell Horisont. Vannbåren gulvvarme gir et lunt og behagelig bomiljø.

Samtlige leiligheter har 2 garasje plasser 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.

### Prisliste

A 2-2:  
Pris: 3.700.000,-  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 61 m<sup>2</sup>

B 2-1:  
Pris: 5.750.000,-  
BRA-i: 104 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 14 m<sup>2</sup>  
BRA: 118 m<sup>2</sup>

B 3-1:  
Pris: 4.690.000,-  
BRA-i: 82 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 87 m<sup>2</sup>

B 4-3:  
Pris: 6.990.000,-  
BRA-i: 141 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 146 m<sup>2</sup>

B 4-5:  
Pris: 6.990.000,-  
BRA-i: 140 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 8 m<sup>2</sup>  
BRA: 148 m<sup>2</sup>

B 4-6:  
Pris: 5.950.000,-  
BRA-i: 101 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 11 m<sup>2</sup>  
BRA: 112 m<sup>2</sup>

B 4-1/5-1:  
Pris: 7.990.000,-  
BRA-i: 151 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup>  
BRA: 158 m<sup>2</sup>

B 5-2:  
Pris: 5.950.000,-  
BRA-i: 111 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup>  
BRA: 117 m<sup>2</sup>

B 5-4:  
Pris: 5.890.000,-  
BRA-i: 110 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup>  
BRA: 117 m<sup>2</sup>

B 5-5:  
Pris: 6.390.000,-  
BRA-i: 113 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 11 m<sup>2</sup>  
BRA: 124 m<sup>2</sup>

B 6-3:  
Pris: 4.950.000,-  
BRA-i: 82 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 8 m<sup>2</sup>  
BRA: 90 m<sup>2</sup>

**Omkostninger**  
Kr 14 110

**Areal fra - til**  
BRA - i: 56 - 151 m<sup>2</sup>  
BRA : 61 - 158 m<sup>2</sup>

**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

4002.5 m<sup>2</sup>

## 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 valgt 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 dører i fellesareal i sortutførelse, med FG-godkjent sikkerhetslås og iht. gjeldende forskrift mht. lyd og brann. Balkongdører med glass til terrasser. Vinduer og balkongdører har mørke/ sorte karmen.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkongdør pr. oppholdsrom. Pga. byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken på regnes som rutinemessig fellesvask for sameiet ha andtert 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**

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Bygget har energiattest med merke A gul som gir gode muligheter for «grønt lån» med meget gunstige rentebetingelser

#### **Oppvarming**

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

## Sameiet/Borettslag/Økonomi

#### **Info kommunale avgifter**

Det vil tilkomme kommunale avgifter for boligen. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Osterøy kommune.

#### **Informasjon formuesverdi**

Ligningsverdi er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

#### **Informasjon om vannavgift**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

#### **Stipulerte felleskostnader fra - til**

Kr 1 100 - kr. 3 000

#### **Opplysninger om fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

#### **Tinglyste heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

03.03.1843 - Dokumentnr: 900017 - Utskifting

03.03.1843 - Dokumentnr: 900018 - Utskifting

07.04.1896 - Dokumentnr: 900106 - Utskifting over utmark

07.04.1896 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting over utmark

15.03.1897 - Dokumentnr: 900560 - Utskifting over innmark

15.03.1897 - Dokumentnr: 900561 - Utskifting

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

21.06.1915 - Dokumentnr: 905949 - Utskifting Overutsiftingning over utmark

16.07.1957 - Dokumentnr: 990213 - Elektriske kraftlinjer

26.10.1965 - Dokumentnr: 5793 - Bestemmelse om veg

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

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/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/Informasjon vannavgift**

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

Plankart og bestemmelser kan sees hos megler.

#### **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.

## Kjøpebetingelser

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt i desember 2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

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. 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, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

**Arealberegninger**

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

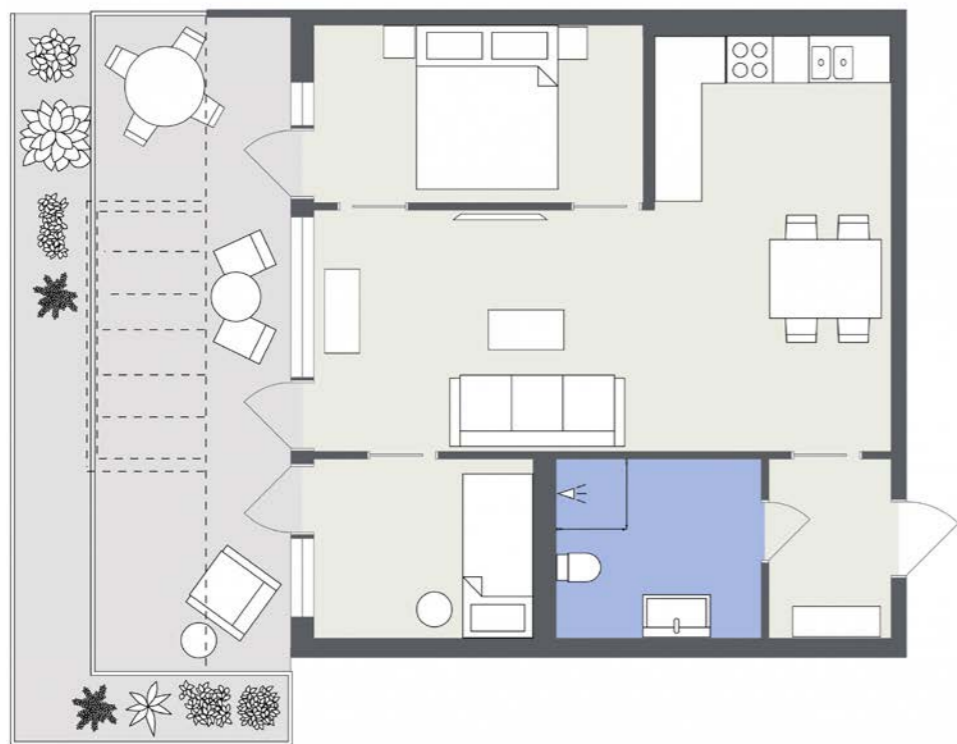
**Hvitvasking**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

# Plantegninger

A 2-2

A 2-2



BRA-i: 56 m<sup>2</sup> BRA-e: 5 m<sup>2</sup> BRA: 61 m<sup>2</sup>

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 2-1

B 2-1

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



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 3-1

B 3-1

-

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> BRA-e: 5 m<sup>2</sup> BRA: 87 m<sup>2</sup>



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 4-1/5-1

B 4-1/5-1

-

BRA-i: 151 m<sup>2</sup> BRA-e: 7 m<sup>2</sup> BRA: 158 m<sup>2</sup>



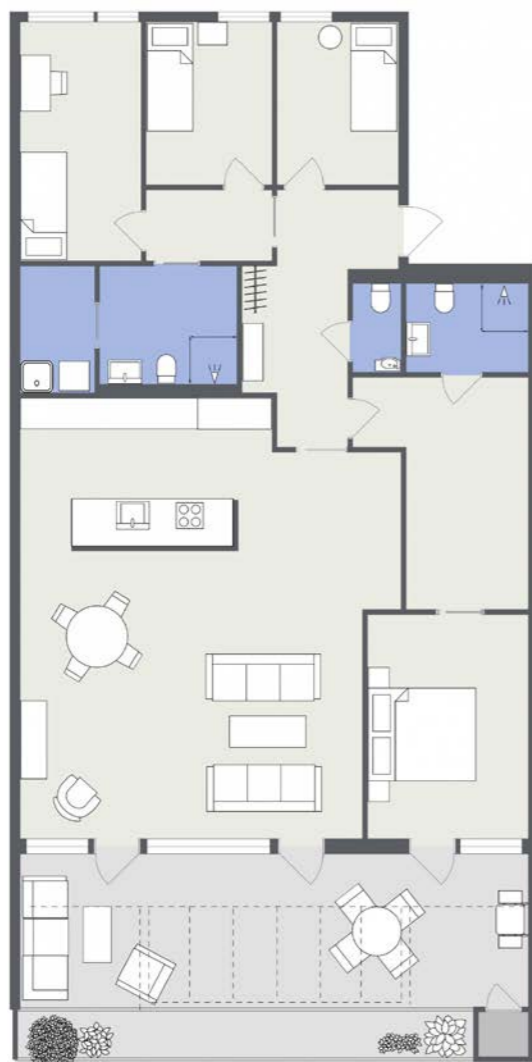
Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 4-3

B 4-3

BRA-i: 141 m<sup>2</sup> BRA-e: 5 m<sup>2</sup> BRA: 146 m<sup>2</sup>



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 4-5

B 4-5

BRA-i: 140 m<sup>2</sup> BRA-e: 8 m<sup>2</sup> BRA: 148 m<sup>2</sup>



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 4-6

B 4-6

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> BRA-e: 11 m<sup>2</sup> BRA: 112 m<sup>2</sup>



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 5-2

B 5-2

BRA-i: 111 m<sup>2</sup> BRA-e: 6 m<sup>2</sup> BRA: 117 m<sup>2</sup>



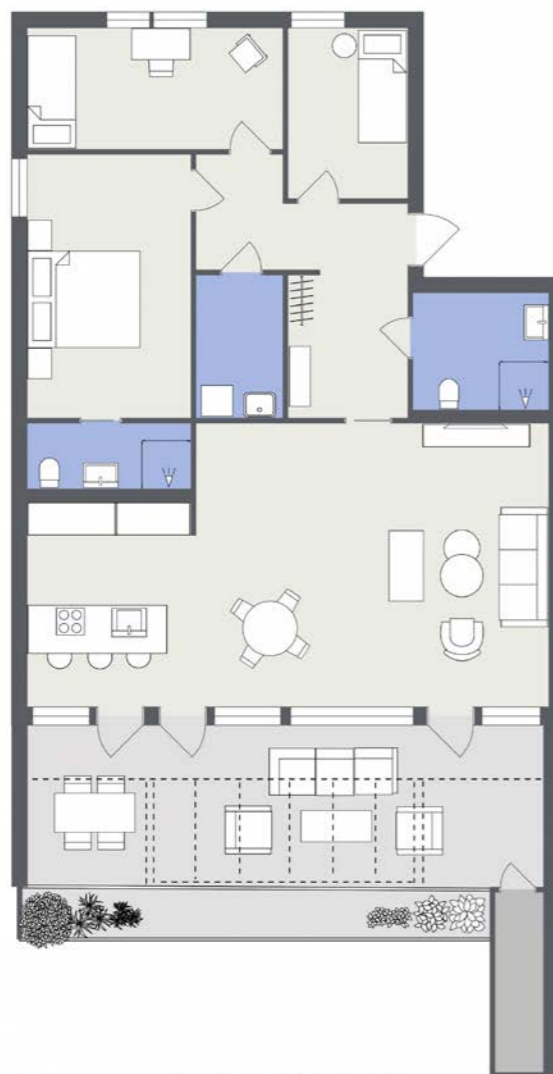
Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 5-4

B 5-4

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> BRA-e: 7 m<sup>2</sup> BRA: 117 m<sup>2</sup>



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

B 5-5

B 5-5

BRA-i: 113 m<sup>2</sup> BRA-e: 11 m<sup>2</sup> BRA: 124 m<sup>2</sup>



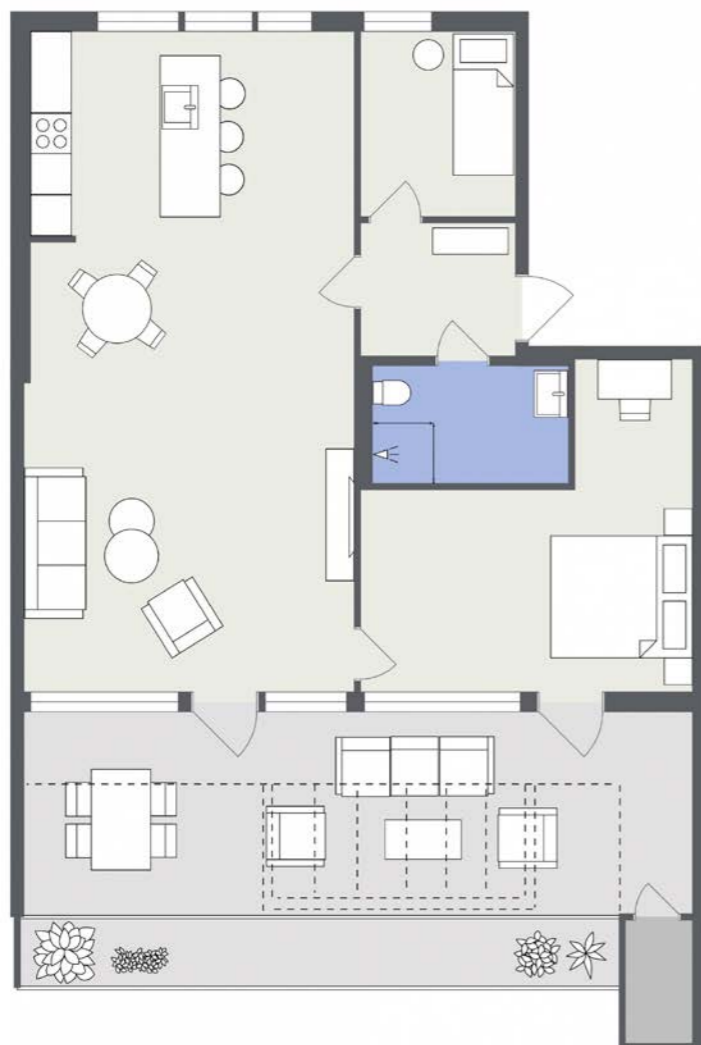
Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



### B 6-3

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> BRA-e: 8 m<sup>2</sup> BRA: 90 m<sup>2</sup>



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Notater

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

# Leilighet B 6-3



## Stue

Leilighetene har store og gode stuer, med god plass til å innrede akkurat slik du ønsker.  
Samtlige leiligheter har utgang fra stue til stor terrasse.

Her er det godt å bo!



Store vindusflater som gir mye naturlig lys.



# Kjøkken

Alle leilighetene har stilrene kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal, med hvitevarer fra Siemens. Gjennomtenkte kjøkkenløsninger med god skap- og benkeplass.





Kjøkkenøy med barløsning, perfekt for frokost og en kopp kaffe!

# Bad

Leilighetene har helflisede bad, med tiltalende farge på flisene. Vannbåren varme i gulvet og pent baderomsmøblement.



# Soverom

Leiligheten har stort hovedsoverom, med mulighet for å lage en krok for hjemmekontor eller walk-in garderobe. Direkte adkomst til terrassen.

Soverom 2 har fin størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor!







# Terrasse

Leiligheten har en stor sydvendt terrasse med flotte sol- og utsiktsforhold. Høy og fri beliggenhet. Her kan du invitere venner og familie til hyggelige lag i godværet!





## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Leilighet B 4-1/5-1

## Fantastisk leilighet med panoramautsikt!

Leiligheten ligger på byggets syd-vesthjørne, med sol fra tidlig til sent og en utsikt som du kommer til å elske! Stor terrasse på hele 49 kvm.



# Stue

Romslig stue med åpen løsning til kjøkkenet. Hjørnebeliggenheten gir store vindusflater i hele stuen, som lar den flotte utsikten komme til sin rett. God plass til å innrede akkurat slik du ønsker!

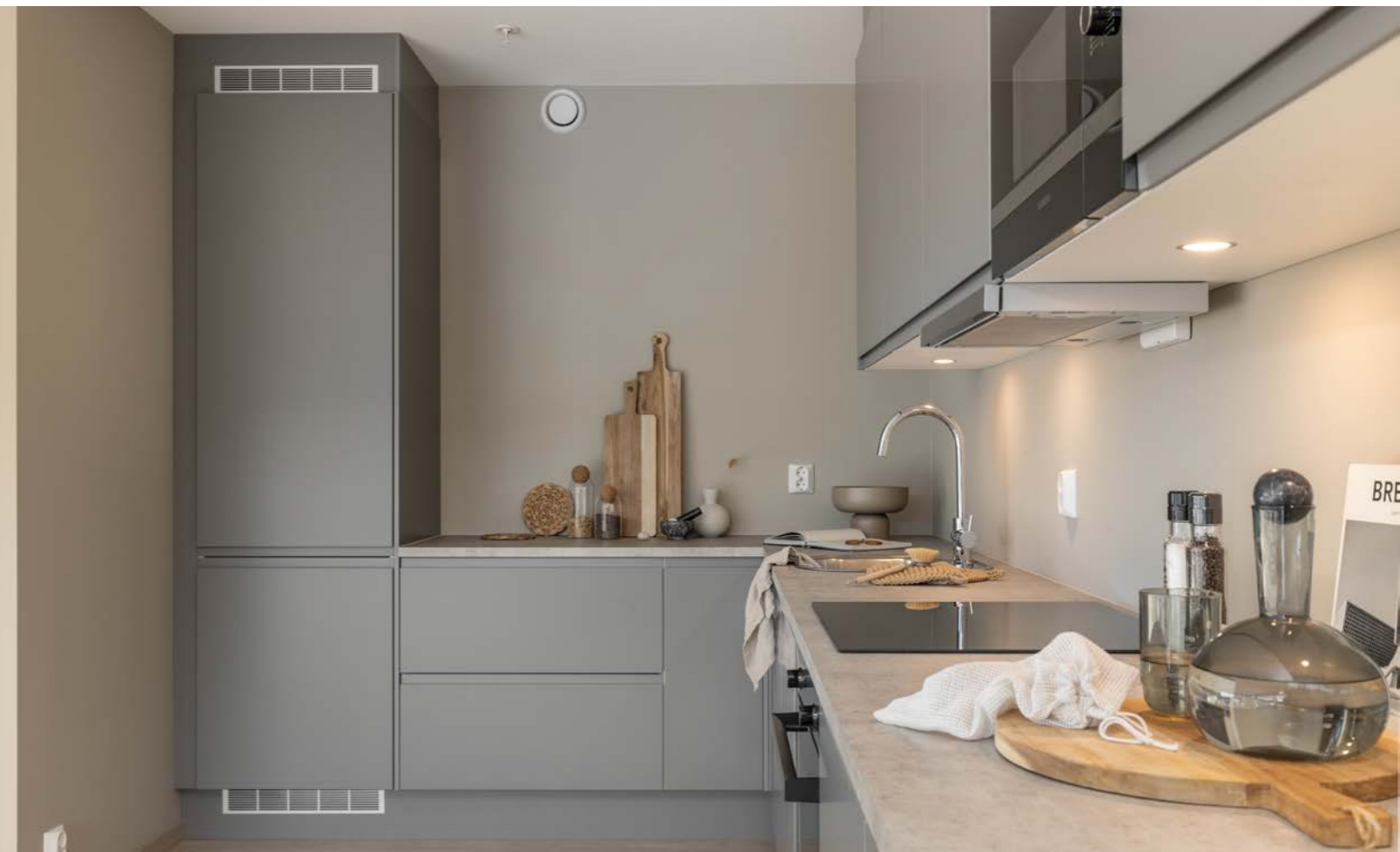






# Kjøkken

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





Høyt under taket og store vindusflater gir en svært god romfølelse!



# Terrasse

Stor terrasse som strekker seg rundt hele hjørnet av bygget. Her er det sol fra tidlig til sent, og en misunnelsesverdig utsikt!

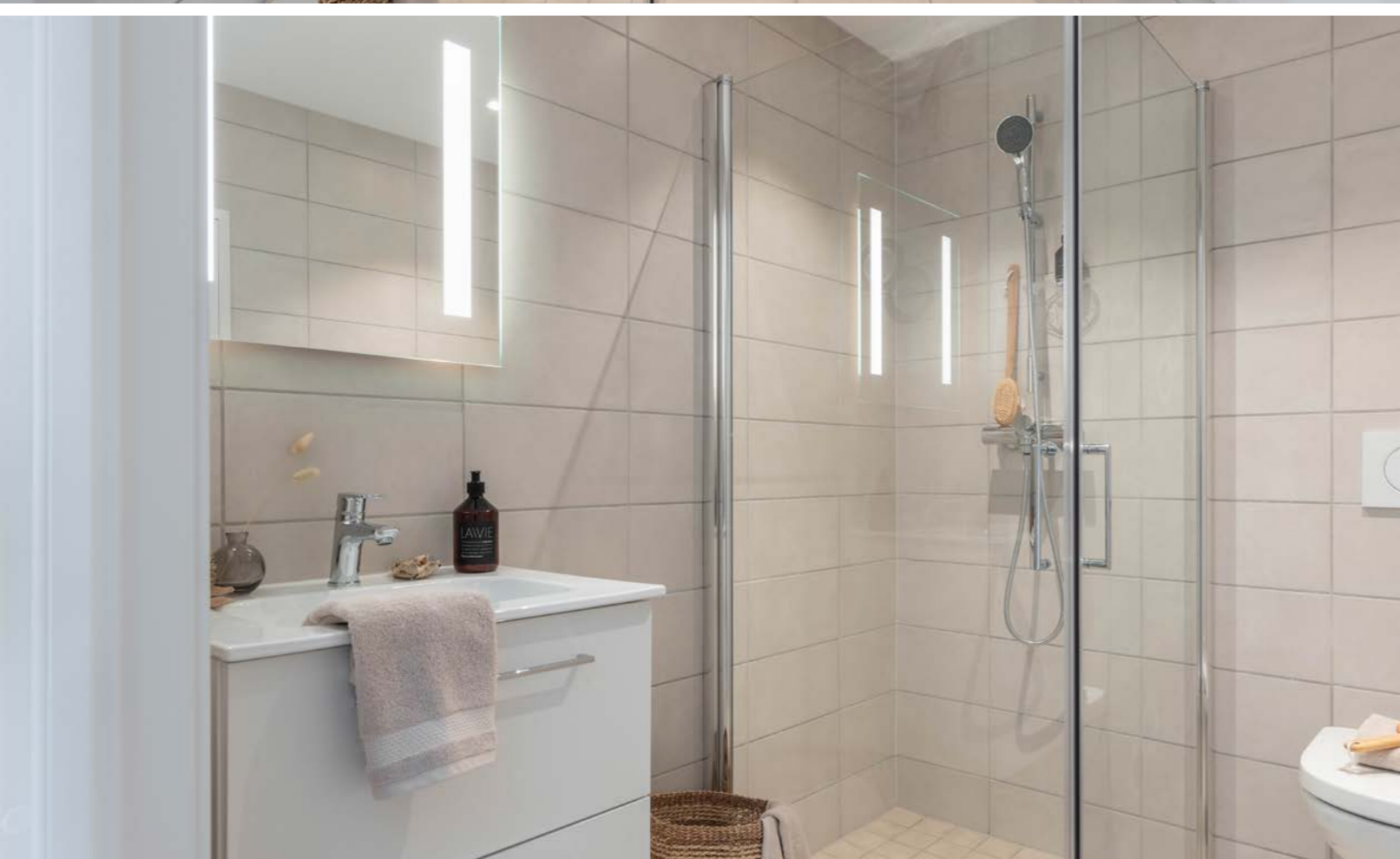




## Bad

Leiligheten har hele 3 bad, med flotte fliser og gode løsninger. Det er opplegg for vaskemaskin på både bad i underetasjen og det største badet i hovedetasjen.







## Soverom

Leiligheten har 4 soverom, der det ene ligger i delen som er tilrettelagt for hybel. Hovedsoverommet har god størrelse og flott utsikt fra de store vinduene. God plass til garderobeløsninger. Soverommene er malt i behagelige og lune farger.







## "Kjellerstue"

I underetasjen er det soverom, stue og bad. I stuen er det lagt opp for at man kan montere kjøkken, dersom man ønsker å lage en hybelløsning. Dette passer også ypperlig som en stue nr 2 eller kanskje ungdommen får sin egen sone her nede.



# 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.

## 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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## 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”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 4 500/5 100/5 700 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

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

🚗 Osterøy rådhus	4 min 🚶
Linje 900, 901, 902, 910, 911	0.3 km
🚗 Arna stasjon	23 min 🚶
Linje F4, L4, R40	21.6 km
✈️ Bergen Flesland	49 min 🚶

### Skoler

Lonevåg skule (1-7 kl.)	11 min 🚶
221 elever, 12 klasser	0.9 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)	7 min 🚶
231 elever, 18 klasser	0.6 km
Osterøy videregående skule	15 min 🚶
123 elever, 9 klasser	1.1 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.»



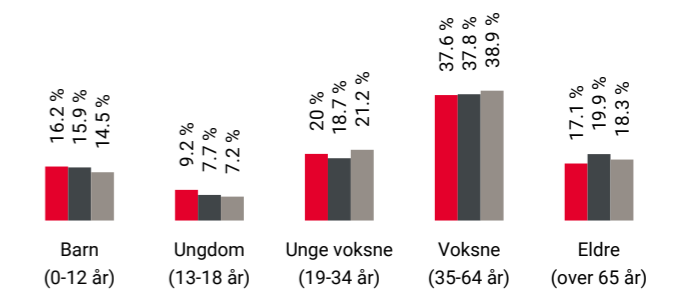
Sitat fra en lokalkjent

🔒 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)	13 min 🚶
108 barn	1 km
Hauge barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
75 barn	5 km
Osterøy Gårds og friluftsbarnhage (1-...	9 min 🚶
38 barn	6.6 km

### Dagligvare


Coop Extra Lonevåg	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Rema 1000 Lonevåg	15 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Prosjektmegling Vestland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

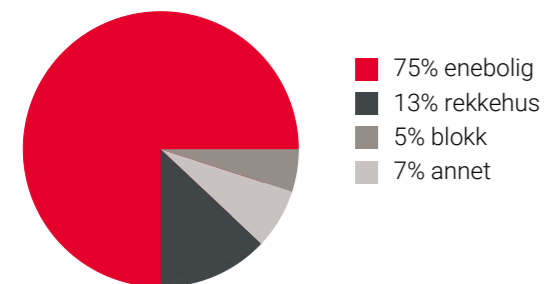
 Gateparkering  
Lett 90/100

 Støynivået  
Lite støynivå 89/100





## Sport

-  Osterøy stadion 0.1 km  
Aktivitetshall, fotball, friidrett
-  Osterøyhallen fleirbrukshall 0.1 km  
Aktivitetshall
-  Nr1 Fitness Osterøy 15 min 

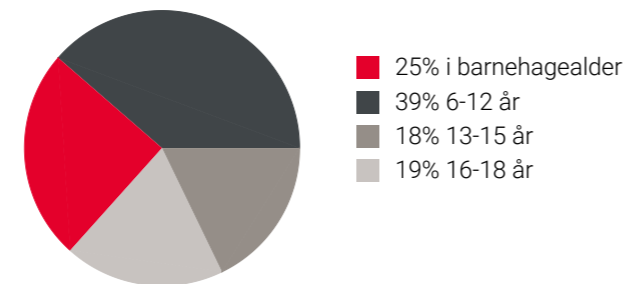
## Boligmasse



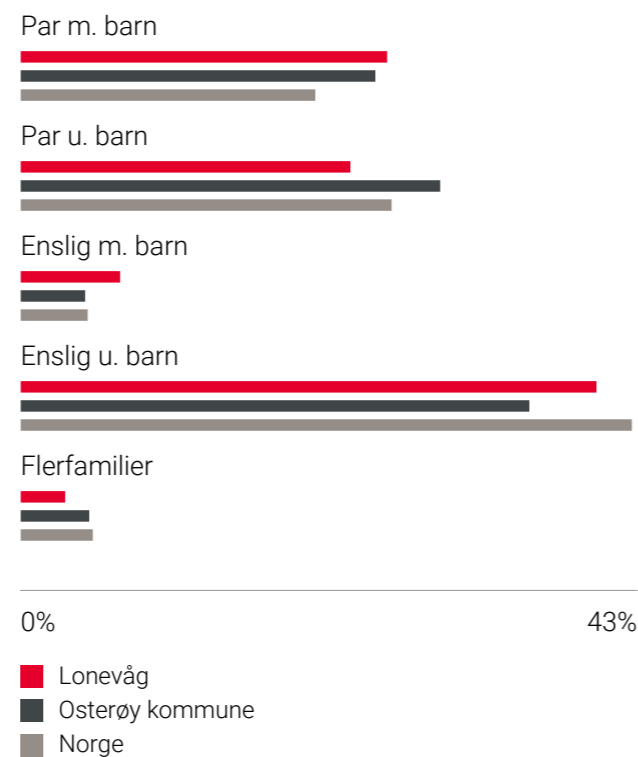
## Varer/Tjenester

-  Osterøy Senter 15 min 
-  Apotek 1 Lonevåg 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

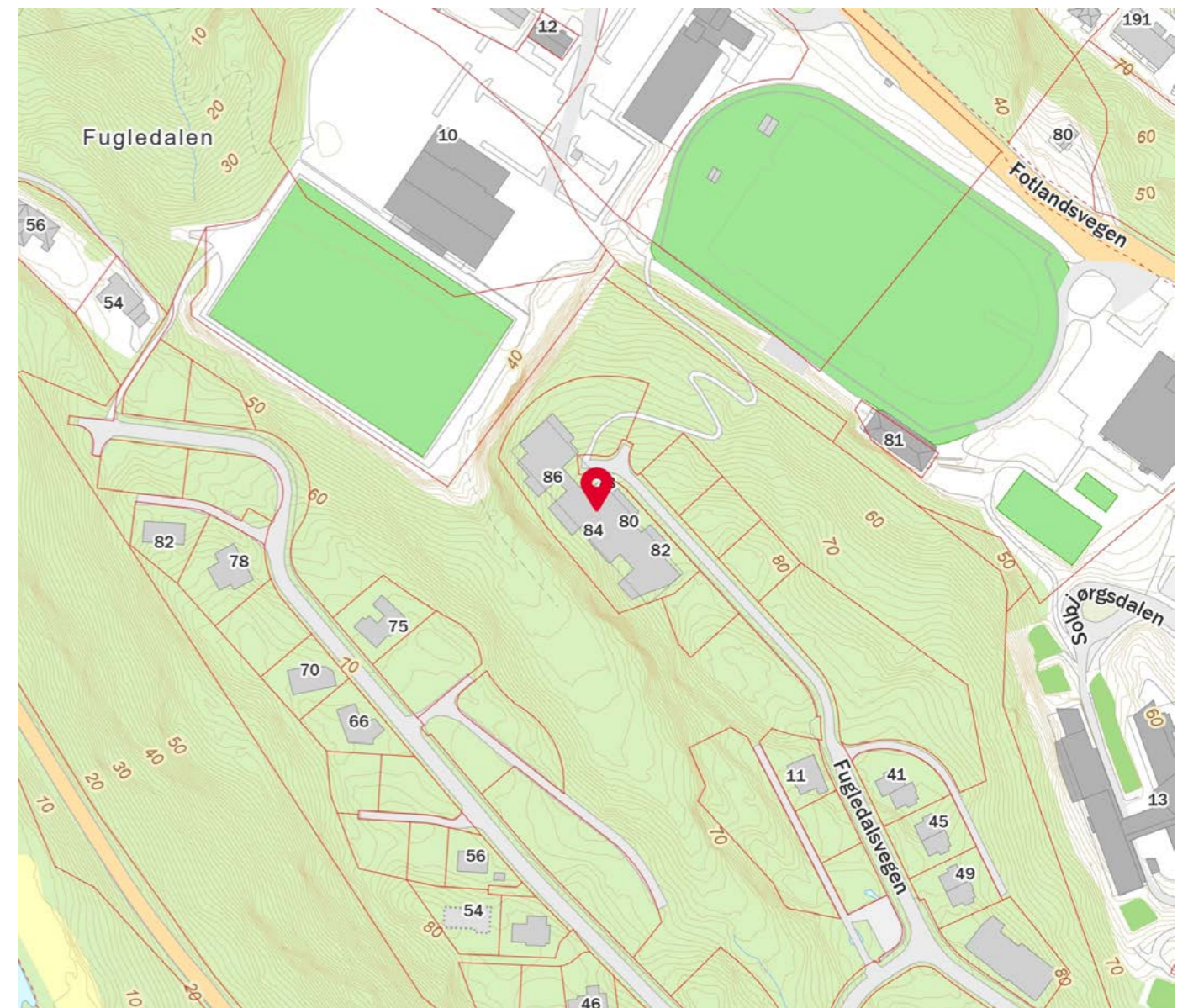
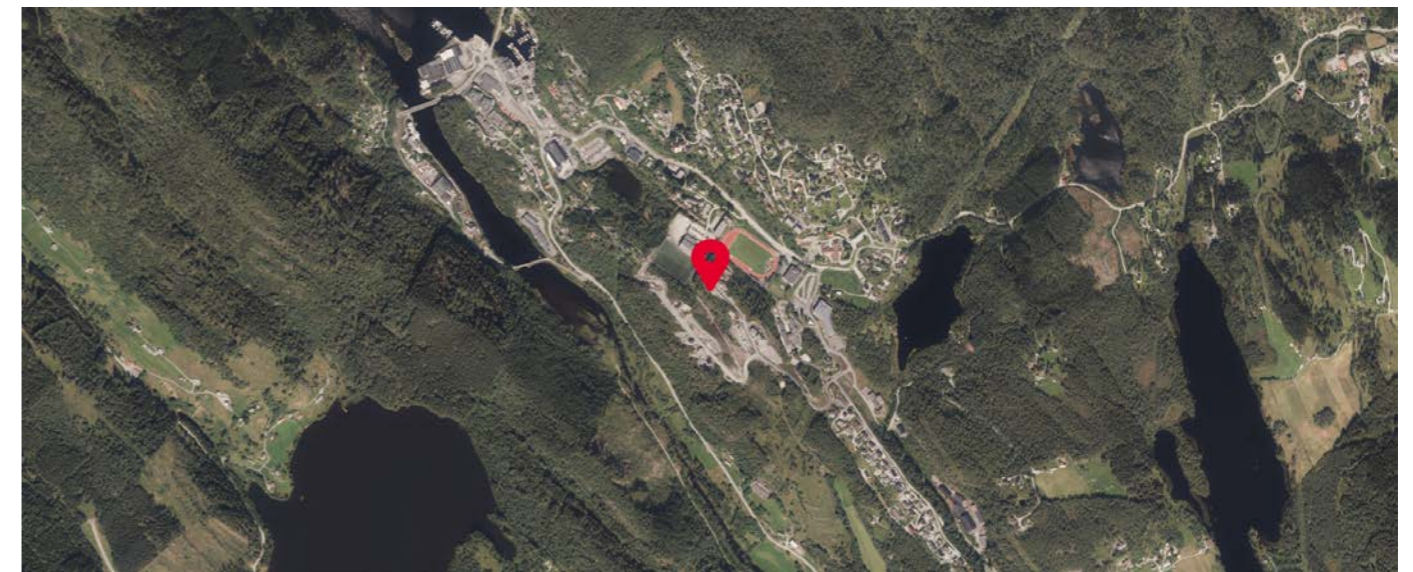


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Prosjektmegling Vestland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Prosjektmegling Vestland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# 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

**BANG  
TAKST**  
Ingeniør & Takstmann



## 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 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (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 m<sup>2</sup>

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

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

TBA: 20 m<sup>2</sup>

#### Gammel arealstandard:

P-rom: 56 m<sup>2</sup>

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



### Seksjon 9 - FV84 - H0302

#### Ny arealstandard:

BRA: 92 m<sup>2</sup>

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> (ekstern bod på terrasse).

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

TBA: 37 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 82 m<sup>2</sup>

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



**Seksjon 12 - FV82 - H0401**

**Ny arealstandard:**

BRA: 112 m<sup>2</sup>

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> (bod på terrasse)

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 34 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 95 m<sup>2</sup>

S-rom: 6 m<sup>2</sup>



**Seksjon 13 - FV82 - H0402**

**Ny arealstandard:**

BRA: 148 m<sup>2</sup>

BRA-i: 140 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 26 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 128 m<sup>2</sup>

S-rom: 12 m<sup>2</sup>



**Seksjon 15 - FV80 - H0402**

**Ny arealstandard:**

BRA: 147 m<sup>2</sup>

BRA-i: 141 m<sup>2</sup>

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> (bod på terrasse)

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

TBA: 29 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 129 m<sup>2</sup>

S-rom: 12 m<sup>2</sup>



### Seksjon 17 - FV78 - H0403

**Ny arealstandard:**

BRA : 158 m<sup>2</sup>

BRA-i: 151 m<sup>2</sup>

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

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

TBA: 49 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

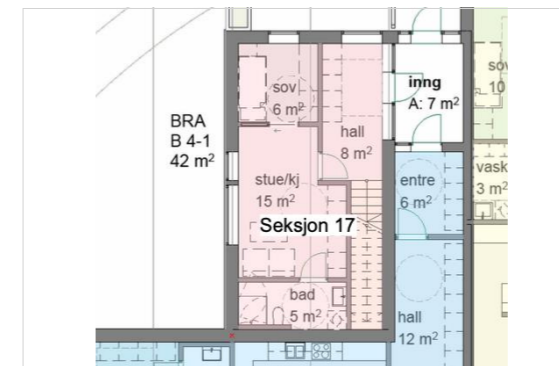
P-rom: 151 m<sup>2</sup>

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

**Merk:**

BRA-i: 4. etasje: 42 m<sup>2</sup>

BRA-i: 5. etasje: 109 m<sup>2</sup>.



### Seksjon 18 - FV82 - H0501

**Ny arealstandard:**

BRA: 124 m<sup>2</sup>

BRA-i: 113 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> (boder på terrasse)

BRA-e 7 m<sup>2</sup> (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 62 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 113 m<sup>2</sup>

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



### Seksjon 19 - FV82 - H0502

**Ny arealstandard:**

BRA: 117 m<sup>2</sup>

BRA-i: 110 m<sup>2</sup>

Oppdragsnr.: 20932-1700

Befaringsdato: 12.02.2024

Side: 8 av 12

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> (bod på terrasse)

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> (ekstern bod i felles bodområde for sameiet).

TBA: 29 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 110 m<sup>2</sup>

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



**Seksjon 21 - FV80 - H0502**

**Ny arealstandard:**

BRA: 117 m<sup>2</sup>

BRA-i: 111 m<sup>2</sup>

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> (bod på terrasse)

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

TBA: 29 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 109 m<sup>2</sup>

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

**Seksjon 23 - FV82 - H0602**

**Ny arealstandard:**

BRA: 90 m<sup>2</sup>

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

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

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> (ekstern bod i felles bodanlegg)

TBA: 29 m<sup>2</sup>

**Gammel arealstandard:**

P-rom: 82 m<sup>2</sup>

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



## 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 instruksjer 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](http://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.



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	Søklar:	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 søklar 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.

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  
Rådgjever

Tore Johan Erstad  
leiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur*

Kopi til:

LONEVÅG BOLIGUTVIKLING AS



① 1. etasje  
1 : 50



② 2. etasje  
1 : 50

Tegningen er Bergan Bygg AS sin eiendom. Den kan ikke bli brukt, offentliggjort eller gis videre til en tredjepart uten vårt skriftlige samtykke. NB! Tegningen kan printes i feil skala. Ikke mål direkte på tegningen, men bruk kun oppgitte mål.



Tegn.	Beskrivelse	Rev. dato

Oppdragsgiver:  
**LOBO AS**

Prosjekt:  
**Fugledalen Terrasse**

1-2. etasje		Tegningsstatus:
Prosjektnummer:		Seksjonering
Dato:	02.10.2023 14.10.02	<b>02-01</b>
Tegnet av:	JDA	
Kontrollert av:	EB	Målestokk: A2 1 : 50





① 3. etasje  
1 : 100

Tegningen er Bergan Bygg AS sin eiendom. Den kan ikke bli brukt, offentliggjort eller gis videre til en tredjepart uten vårt skriftlige samtykke. NB! Tegningen kan printes i feil skala. Ikke mål direkte på tegningen, men bruk kun oppgitte mål.



Tegn.	Beskrivelse	Rev. dato

Oppdragsgiver: <b>LOBO AS</b>	<b>3. etasje</b>	Tegningsstatus: Seksjonering
Prosjekt: Fugledalen Terrasse	Prosjektnummer: 02-10-2023 Dato: 14.10.24 Tegnet av: JDA Kontrollert av: EB	02-02 Målestokk: A2 1 : 100



① 4. etasje  
1 : 50

Tegningen er Bergan Bygg AS sin eiendom. Den kan ikke bli brukt, offentliggjort eller gis videre til en tredjepart uten vårt skriftlige samtykke. NB! Tegningen kan printes i feil skala. Ikke mål direkte på tegningen, men bruk kun oppgitte mål.



Tegn.	Beskrivelse	Rev. dato

Oppdragsgiver: <b>LOBO AS</b>	<b>4. etasje</b>	Tegningsstatus: Seksjonering
Prosjekt: Fugledalen Terrasse	Prosjektnummer: 02-10-2023 Dato: 14.10.24 Tegnet av: JDA Kontrollert av: -	02-04 Målestokk: A2 1 : 50



① 5. etasje  
1:50

Tegningen er Bergan Bygg AS sin eiendom. Den kan ikke bli brukt, offentliggjort eller gis videre til en tredjepart uten vårt skriftlige samtykke. NB! Tegningen kan printes i feil skala. Ikke mål direkte på tegningen, men bruk kun oppgitte mål.



Tegn.	Beskrivelse	Rev. dato

Oppdragsgiver:  
**LOBO AS**

Prosjekt:  
**Fugledalen Terrasse**

**5. etasje**

Prosjektnummer:  
02-10-2023  
14.18.07

Dato:  
JDA

Kontrollert av:  
-

02-05

Målestokk: A2 1:50

Tegningsstatus:  
Seksjonering



① 6. etasje  
1:50

Tegningen er Bergan Bygg AS sin eiendom. Den kan ikke bli brukt, offentliggjort eller gis videre til en tredjepart uten vårt skriftlige samtykke. NB! Tegningen kan printes i feil skala. Ikke mål direkte på tegningen, men bruk kun oppgitte mål.



Tegn.	Beskrivelse	Rev. dato

Oppdragsgiver:  
**LOBO AS**

Prosjekt:  
**Fugledalen Terrasse**

**6. etasje**

Prosjektnummer:  
02-10-2023  
14.18.09

Dato:  
JDA

Kontrollert av:  
-

02-06

Målestokk: A2 1:50

Tegningsstatus:  
Seksjonering

## §

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

Vedtatt i ordinært sameiermøte 12.10.2023

## §1

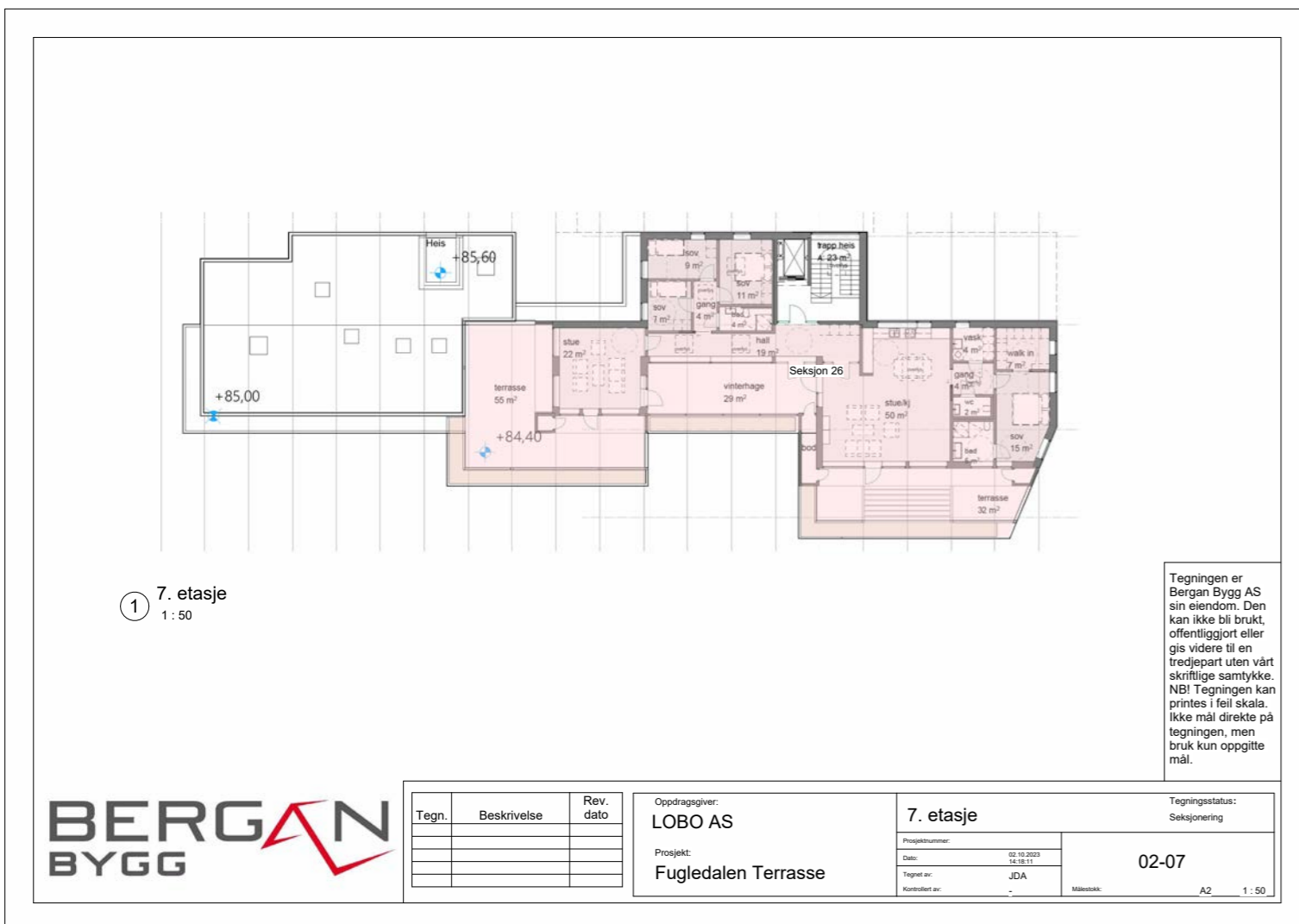
Sameiets navn er Sameiet Fugledalen Terrasse omfatter eiendommen med gnr. 13, bnr. 273 i Osterøy Kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet. Eiendommen er delt i 26 boligseksjoner. Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke 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 parabolantenn 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 besluttes 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 resekjonering 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 bruksenheter og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettene inne i bruksenheter, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheter. Sluk på badetrom og avløpsrør fra dette sluk til stamledningsnettene 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/ utskiftinger 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. Førøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

Tegningen er  
Bergan Bygg AS  
sin eiendom. Den  
kan ikke bli brukt,  
offentliggjort eller  
gis videre til en  
tredjepart uten vårt  
skriftlige samtykke.  
NB! Tegningen kan  
ikke mål direkte på  
tegningen, men  
bruk kun oppgitte  
mål.

1 3. parkeringskjeller  
1 : 200

	<p>Oppdragsgjiver: <b>LOBO AS</b></p> <p>Prosjekt: <b>Fugledalen Terrasse</b></p>	<p>Tegningsstatus: Seksjonering</p> <p><b>Parkeringskjeller</b></p>								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Prosjektnummer: 11/01/2023 13/2023</td> <td style="width: 50%;">Målestokk: 02-07</td> </tr> <tr> <td>Dato: JDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tegnede av:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kontrollert av:</td> <td></td> </tr> </table>	Prosjektnummer: 11/01/2023 13/2023	Målestokk: 02-07	Dato: JDA		Tegnede av:		Kontrollert av:		<p>A2 1 : 200</p>
Prosjektnummer: 11/01/2023 13/2023	Målestokk: 02-07									
Dato: JDA										
Tegnede av:										
Kontrollert av:										

# KJØPSBEKREFTELSE

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET FUGLEDALEN TERRASSE**

**Bolig nummer:** Eiendom  
Leilighetsnr \_\_\_\_\_  
**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

*Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave*

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

*Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende for undertegnede når denne kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Inngitt kjøpsbekreftelse kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i lov om avtaler av 31. mai 1918.*

Kjøpsbekreftelsen 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  
 Egenkapital består av:  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_  
 Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
 Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
 Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
 Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
 dresse: \_\_\_\_\_  
 Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
 Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
 Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon