



aktiv.

Ystingsvegen 2, 3623 LAMPELAND

BLEFJELL - Nyoppført og meget arealeffektiv hytte på Blefjelltunet
- 4 soverom - 2 stuer - stilfullt bad
- Lave omk



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 7 600,-
Total ink omk.: Kr 3 197 600,-
Årlig festeavgift: Kr 9 145,-
Selger: Blefjelltunet AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 36.2/39.3 kvm
Tomtstr.: 251.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1207250109

BLEFJELL - Nyoppført og meget arealeffektiv hytte på Blefjelltunet - 4 soverom - 2 stuer -

En av visningshyttene legges nå ut for salg. Hytta leveres av Blefjell Hytteutvikling AS som har lang erfaring med hyttebygging på Blefjell. På hvert tun blir det fra 4-12 hytter og koselige fellesarealer med gapahuk, bålpanne og arealer som innbyr til sosial omgang med naboene.

20 av 23 solgt av vår populære modell Fjellro aktiv i byggetrinn 1 og 2. I byggetrinn 3 kommer 12 hytter av vår nye modell Fjellro klassisk hvor en allerede er reservert.

Blefjelltunet skiller seg ut som et unikt konsept der fellesskap og trivsel står i fokus. Sjekk ut: www.blefjelltunet.no

Eget spa & velvære anlegg:

Det planlegges nå et spa og velvære bygg med Badstu,iskulp og treningsrom her på Blefjelltunet. Dette vil være et tilbud for hytteiere på Blefjell.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Andre vedlegg	38
Budskjema	59

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 36.2 m²

BRA - e: 3.1 m²

BRA totalt: 39.3 m²

TBA: 10.3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36.2 m² 1. etg

BRA-e: 3.1 m² 1. etg

TBA fordelt på etasje

2. etasje (hems)

10.3 m² Terrasse med utgang fra stue i fra hems

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 62,5 m². (38,2 i 1. etg og 24,3 på hems).

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Kommentar til arealoppmåling

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 31.02.2024, 16.02.2024 og 30.10.2024 (basert på modell). Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

251.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Festekontrakten tinglyst den 24.11.2023 følger eiendommen ved salg. Bortfesteres anledning til regulering av festeavgift, samt festeres mulighet for innløsning av tomten følger av festeavtalen og Tomtefestelovens bestemmelser som er vedlagt salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 9 145

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales forskuddsvis den 15.01 hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres første gang den 01.01.2025 og deretter hvert 5 år.

Festeavgiften på kr. 8.500,- er en avkastning av tomteverdien beregnet etter 3,4 % av verdien som pr. i dag er kr. 250.000. Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for august måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for august måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Dersom lov eller forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med tomteverdien på lignende tomter i distriktet. Festeavgiften gir i dag en avkastning på 3,4% av regulert tomteverdi. Avkastningen skal ved neste regulering følge den til enhver tid gjeldende sedvanlige festerente. I mellomliggende år reguleres festeavgiften med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

Festekontrakt datert

21.11.2023.

Beliggenhet

Blefjell byr på unik natur med snaufjellet allerede fra 600 meter over havet! Det er et eldorado og er kjent for god preparering i alle helger og ferier, men kan være noe mer variert i ukedagene. Tilbudet blir imidlertid stadig bedre. Ta utgangspunkt i Borge Fjellhandel, Blestua etc., og opplev de herlige serveringstilbudene vi har i høyfjellet, Strutåsen fjellstue og Solobua - og nyt i fjellnaturen. Det er også en rekke

langrennsløyper lengre ned i fjellet, som er spesielt egnet om været er utsatt. Blefjell har det meste for de aller fleste! Skøyting og klassisk stil.

Blefjell, i skillet mellom Telemark og Buskerud er et tradisjonelt seterområde med idylliske gamle seterhus og setervoller. Barskogen trekker seg opp til 750 meter, og det forholdsvis avgrensede høyfjellsmassivet når sitt høyeste punkt på Bletoppen, 1342 meter over havet. På Blefjell lever en liten, stedfast villreinstamme som for tida teller ca 150 dyr. Dyra er et verdifullt element i fjellets fauna og man forsøker å forvalte stammen etter beste evne, blant annet med å skjerme dem mot forstyrrelser. For sportsfiskeren kan Blefjell by på noe for en hver smak, fra spreisk ørret i krystallklare høyfjellsvann, elver og stryk.

Blefjell kan by på unike fjellopplevelser og godt merkede stier. Du trenger ikke være en fjellgeit i toppform for å bestige Blefjell-topper. Fantastiske muligheter gjennom hele året, især på Blefjellplatået.

Det går buss til Kongsberg stasjon, fra holdeplassen "Søndre Ble vei" som ligger ved Fv98, ca 8,1 km fra hyttene. (se vy.no for tider),
Det er togstasjon på Kongsberg med god togforbindelse til Oslo, og det tar ca 1 t og 15 min til/fra Oslo S. Gode parkeringsforhold for pendlere.

Tid med bil ca:

40 min til Kongsberg

1 t og 20 min til Drammen

1 t og 30 min til Asker

1 t og 50 min til Oslo

For mer informasjon se:

<https://blefjelltunet.no/>

<https://www.flesberg.kommune.no/> og søk Blefjell.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Omkringliggende eiendommer er fritidsboliger

Byggemåte

Tradisjonelt reisverk 48x148 mm med 150 mm isolering. Innvendig utlektet 48x48 mm med 50 mm kryssisolering. Utvendig kledd i Nord kledning 19mmx148. Etasjeskille i tre med nødvendig isolasjon. Hoved tak s-bjelker 40 med 40 cm isolasjon. Fasade: Utvendig beslag/takrenner levert iht. illustrasjoner i farge sort. Yttertak: Takkonstruksjon med tilfredsstillende isolasjon. Vinduer: H-vinduer med 2 lag termoglass, U-verdi 1,0 W/m²K - i tre. Farge dempet sort. Overflater og kledning:

Innvendige vegger bygges i tre med nødvendig isolasjon, glatt panel og beiset overflate. Se ellers vedlagte beskrivelse som vedlegg i prospekt.

Innhold

Tunhytte modell Fjellro moderne 4 soverom og hemstrapp. 1. ETG: Entre, stue/kjøkken, bad/wc, 2 soverom. 2. ETG: stue med utgang terrasse og 2 soverom. Utvendig isolert bod /teknisk rom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Fritidsboligen har en gjennomført god/høy standard:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet levert i beiset sort eik, og benkeplate av laminat (rett kant). Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap, platetopp og stekeovn.

Bad: Flislagt baderom med innredning fra Megaflis. Rommet er inneholder servant i baderominnredning, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Det er en stilfull stue i 1. etasje og en hemsstue i 2. etasje.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

I forbindelse med opparbeidelse av hyttefeltet blir det lagt trakterør for TV og internett inn i hyttene. I dag brukes parabol og 4G i området.

Installering av Internett og TV er ikke inkludert i selgers leveranse. Kjøper må selv besørge og bekoste dette etter overtagelsen når/hvis dette blir utbygget. Numedal Fiber holder på med prosjektering og utbygging av fibernett på Blefjell. Det er ikke kontrollert om de kan levere til hyttene, men kjøper oppfordres til å ta kontakt for å avklare mulig leveranse/melde sin interesse. Det vil bli tinglyst plikt å koble seg til fiber når dette utbygges.

Parkering

Det er 2-p-plasser på singlet oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad i 1. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Diverse utgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Se også kommunens hjemmesider for mer informasjon og oppdaterte satser:

<https://pub.framsikt.net/2024/flesberg/bm-2024-vedtak#/generic/summary/feesmanagement?scrollTo=t-72>

Andre utgifter:

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, m.m.

Løypeavgift ca. kr. 600,- per år.

Festeavgift kr. 9 145,- per år for 2025. Festeavgiften justeres ihht. KPI hvert år.

Forsikring er stipulert til ca. kr. 1 600,- per år i Fremtind forsikring.

Vedlikehold og drift av fellesarealer er stipulert til ca. kr. 500,- per år.

Vei: Privat.

For stikkveien betales årsavgift for vedlikehold og brøyting etter selvkost. Det betales veiavgift kr. 90,- for enkelttur på Søre Blefjellveien årskort koster fra kr. 1 500,- for 1 bil, kr 2.250,- for 2 biler. Anslag for brøyting inkl. p-plasser er ca. kr. 3 500,- per år.

Vann: Privat.

Vann kommer fra privat vannverk med borehull som etableres av utbygger. Det vil bli opprettet et privat aksjeselskap for drift og vedlikehold av vannverket. Foreløpig estimerte kostnader for strøm til pumpe og varme er anslått til ca. kr. 5 000,- per år.

Avløp: Privat.

Eiendommen blir tilknyttet Blefjell vann og avløp AS. Hytteeier betaler årlig avgift for avløp til Blefjell vann og avløp AS. Pr 2024 er årsavgift ca. kr. 11 250,-. For mer informasjon, se www.bleva.no

Info om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Flesberg kommune. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av kommunen, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

se kommunens hjemmesider for mer informasjon om eiendomsskatt:

<https://www.flesberg.kommune.no/artikkel/Eiendomsskatt>

Info om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål

Velforening

Det er etablert en vel/huseierforening for Blefjellstunet; Blefjellstunet Velforening org. nr. 928 117 561. Velforeningen skal vedlikeholde utvendige fellesarealer. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene. Dette vil være forhold som vedlikehold av vei, øvrig infrastruktur og andre kostnader forbundet med drift av velforening. Det blir tinglyst rett og plikt til å være medlem i velforeningen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 5, festenummer 25 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Festekontrakt er tinglyst på festetomtens grunnboksblad med følgende heftelser:

- Festekontrakt
- Pliktig skiløypeavgift
- Pliktig medlemskap i velforening
- Bestemmelse om bebyggelse
- Forkjøpsrett (Grunneier har forkjøpsrett)

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte og ev. tinglyste rettigheter/servitutter/heftelser.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser over kjøper til tredjemann. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstilling".

Vei, vann og avløp

Felles privat veg. Vann kommer fra privat vannverk med borehull som etableres av utbygger. Det vil bli opprettet et privat aksjeselskap for drift og vedlikehold av vannverket. Foreløpig estimerte kostnader for strøm til pumpe og varme er anslått til ca. kr. 5 000,- per år. Eiendommen er tilknyttet Blefjell vann og avløp AS. Hytteeier betaler årlig avgift for avløp til Blefjell vann og avløp AS. Pr 2024 er årsavgift ca. kr. 11 250,-. For mer informasjon, se www.bleva.no

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan "Åsland Fjellgrend 17/5" vedtatt i 2021. Det er regulert inn et servicebygg øverst på feltet. Dette skal ikke realiseres som en del av dette byggetrinnet. Vedlagt salgsoppgaven følger utdrag fra plankart og planbestemmelser.

Adgang til utleie

Kjøper får full råderett over egen fritidsbolig og kan leie denne ut til fritidsformål. Blefjell Hytteutleie AS er et selskap i området som kan bistå hytteeierne med utleie.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt i november 2024. 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 som salgsoppgave med vedlegg. 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.

Overtakelse

Hytta er klar for overtagelse eller etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2,5% av tomteverdi kr 250.000,- kr 6250,- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
Tinglysningsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 545,-
Gebyr for pantattest kr 260,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24.500,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

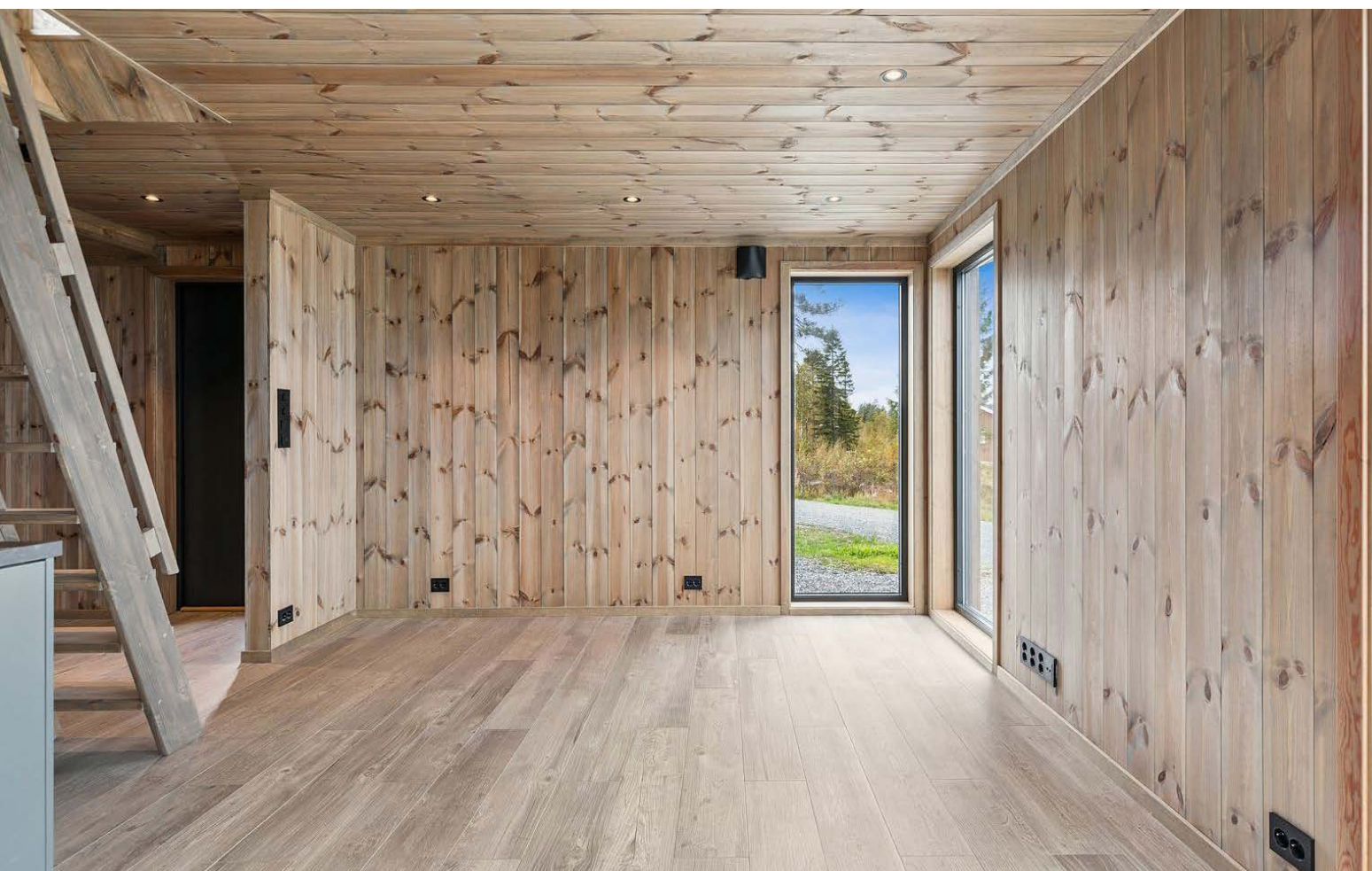
Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

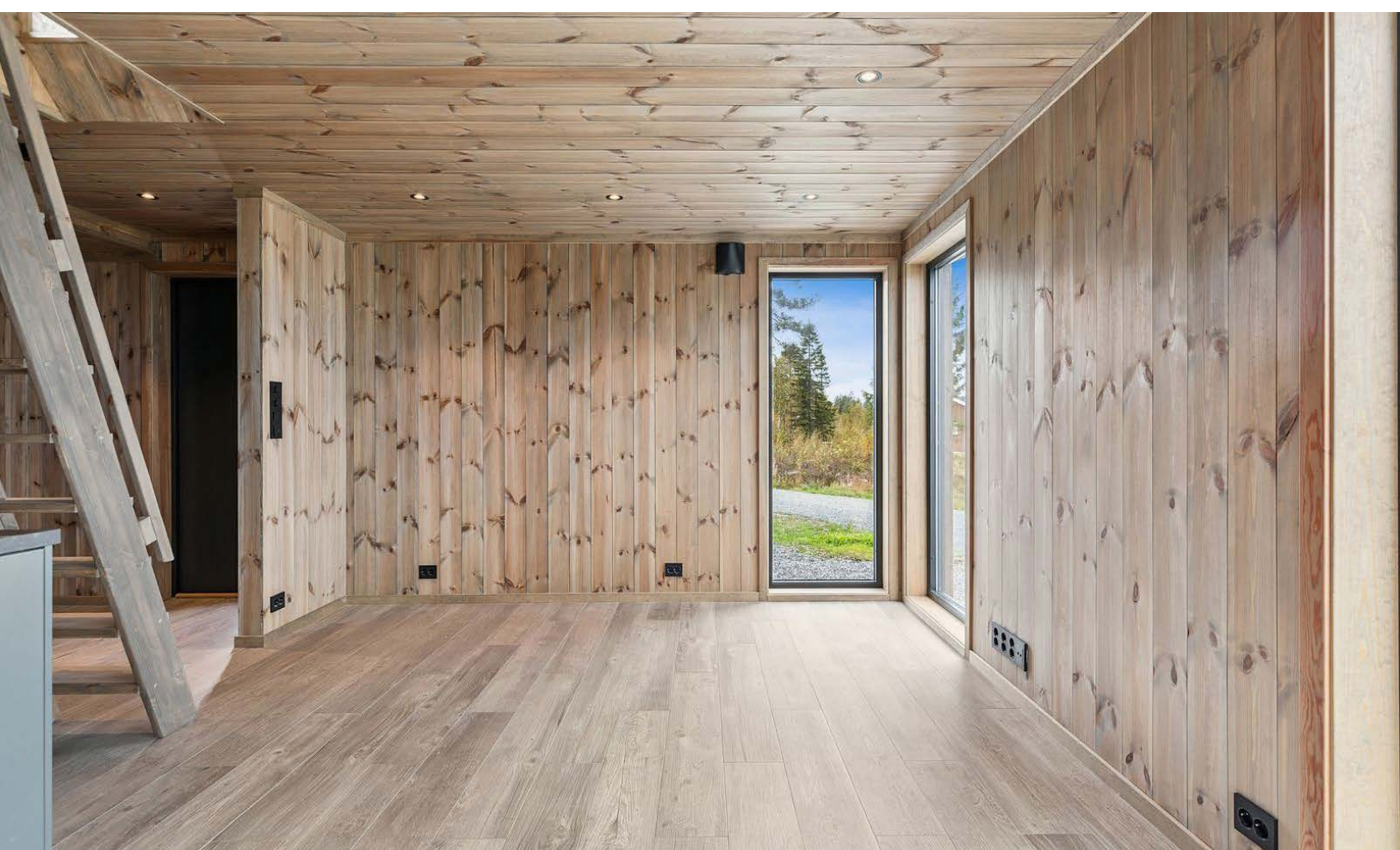
Salgsoppgavedato

08.12.2025



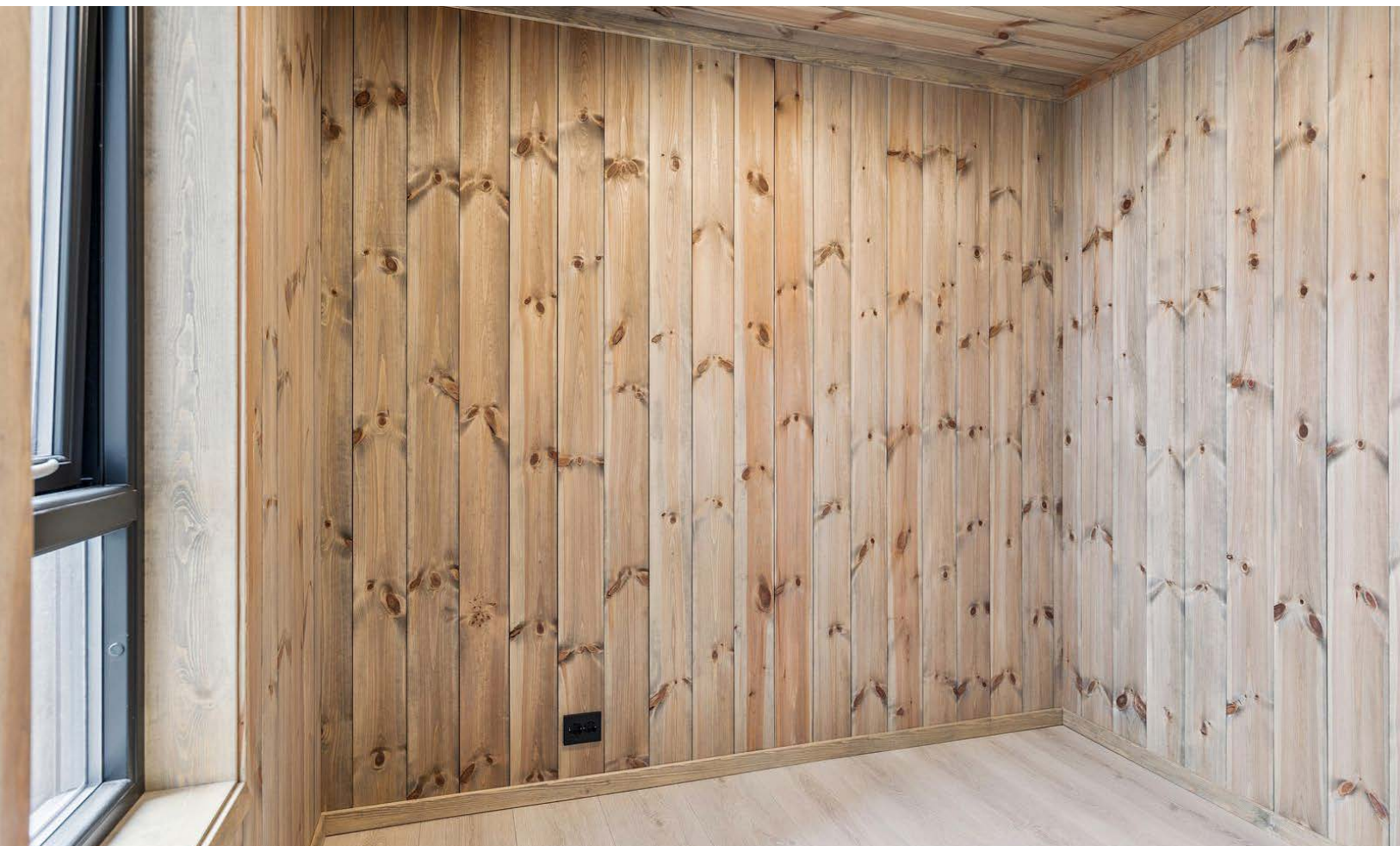


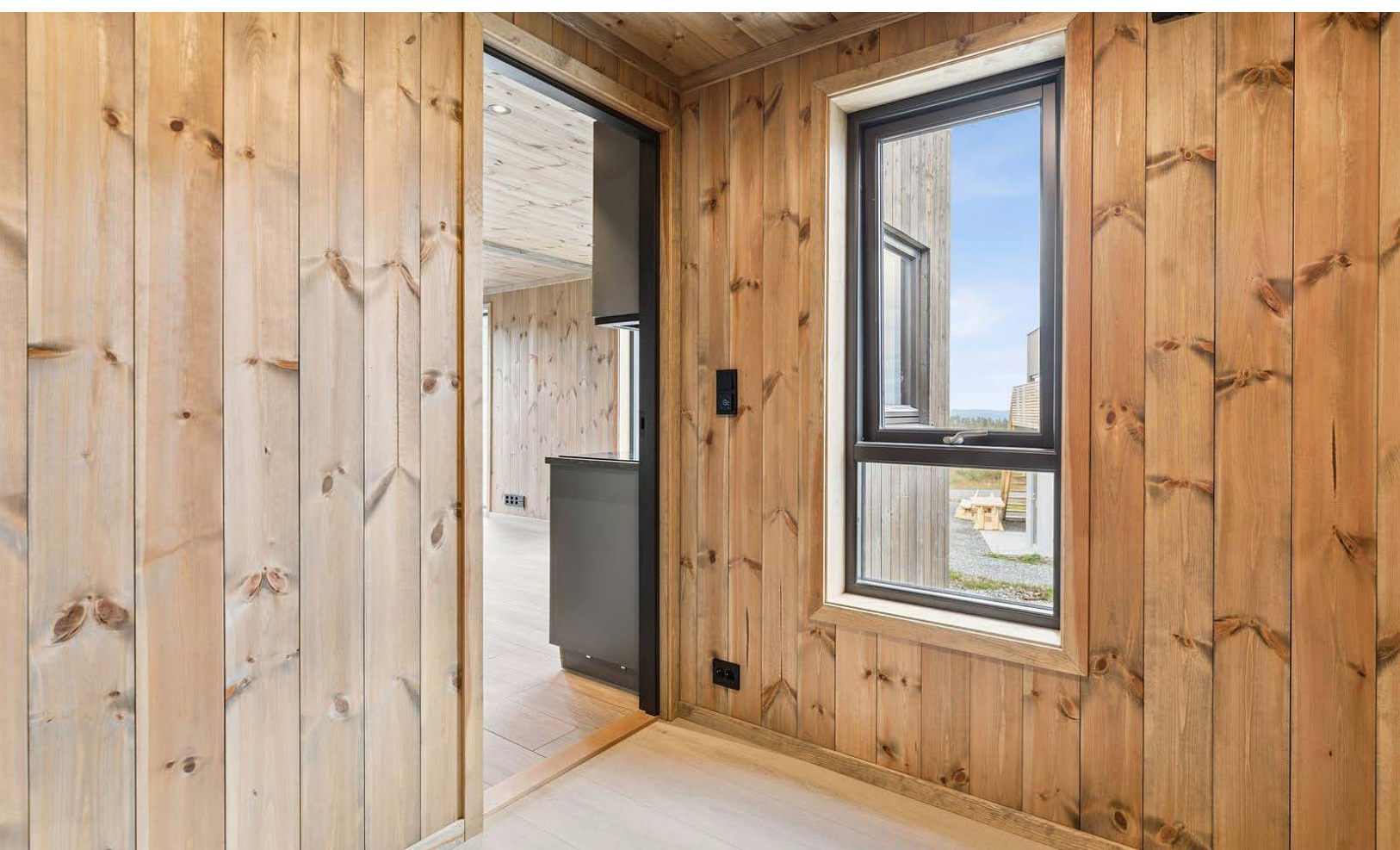






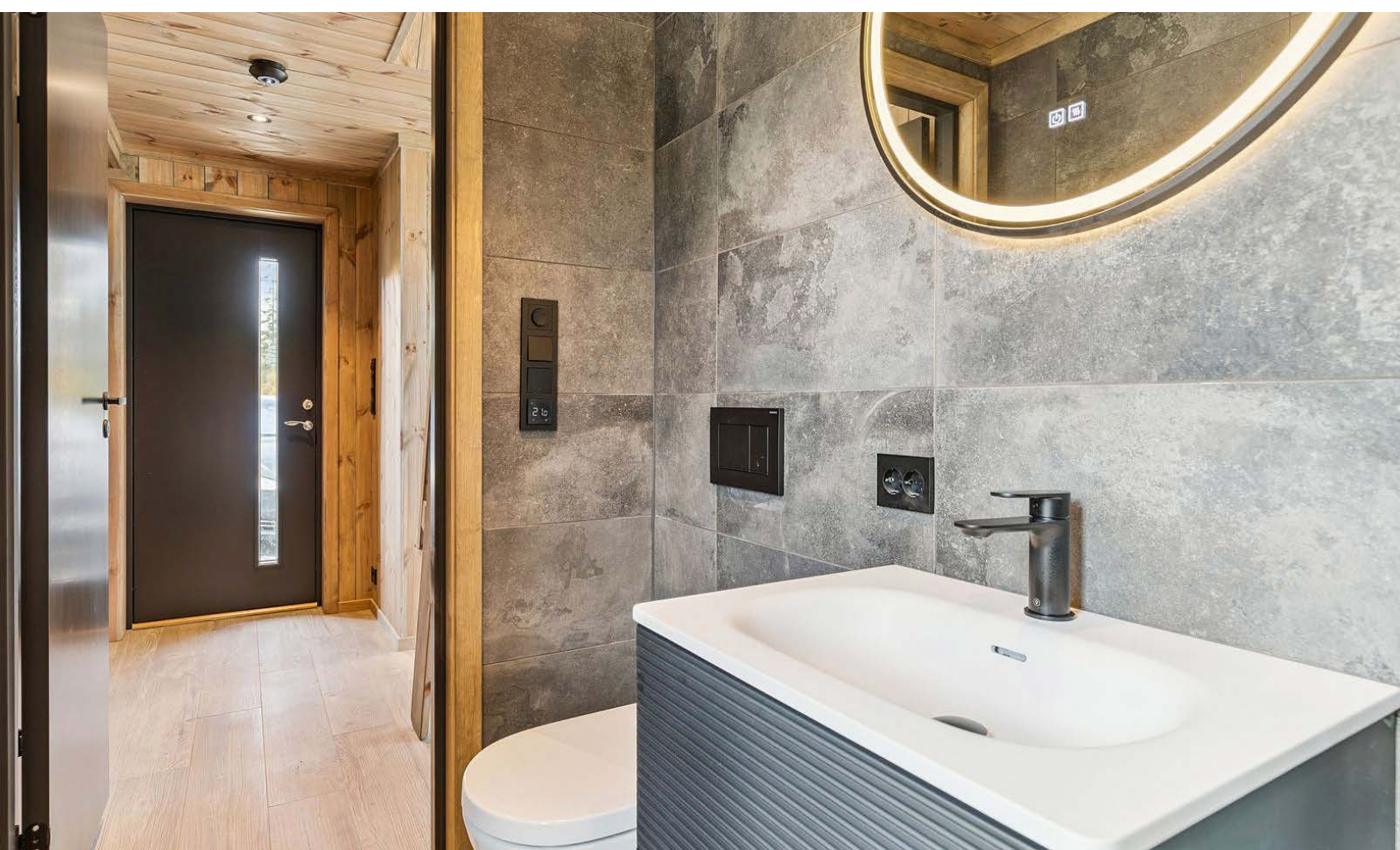






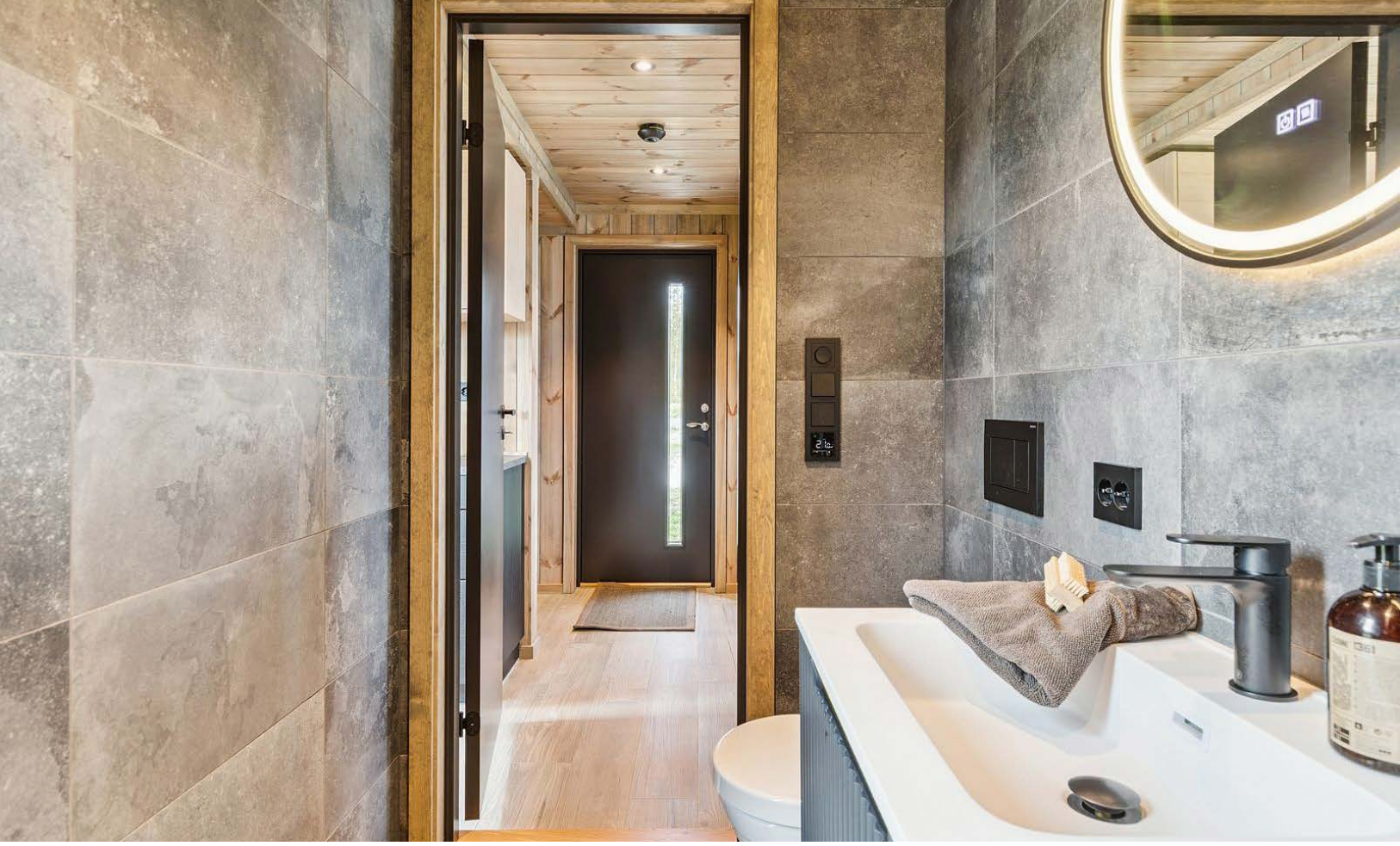




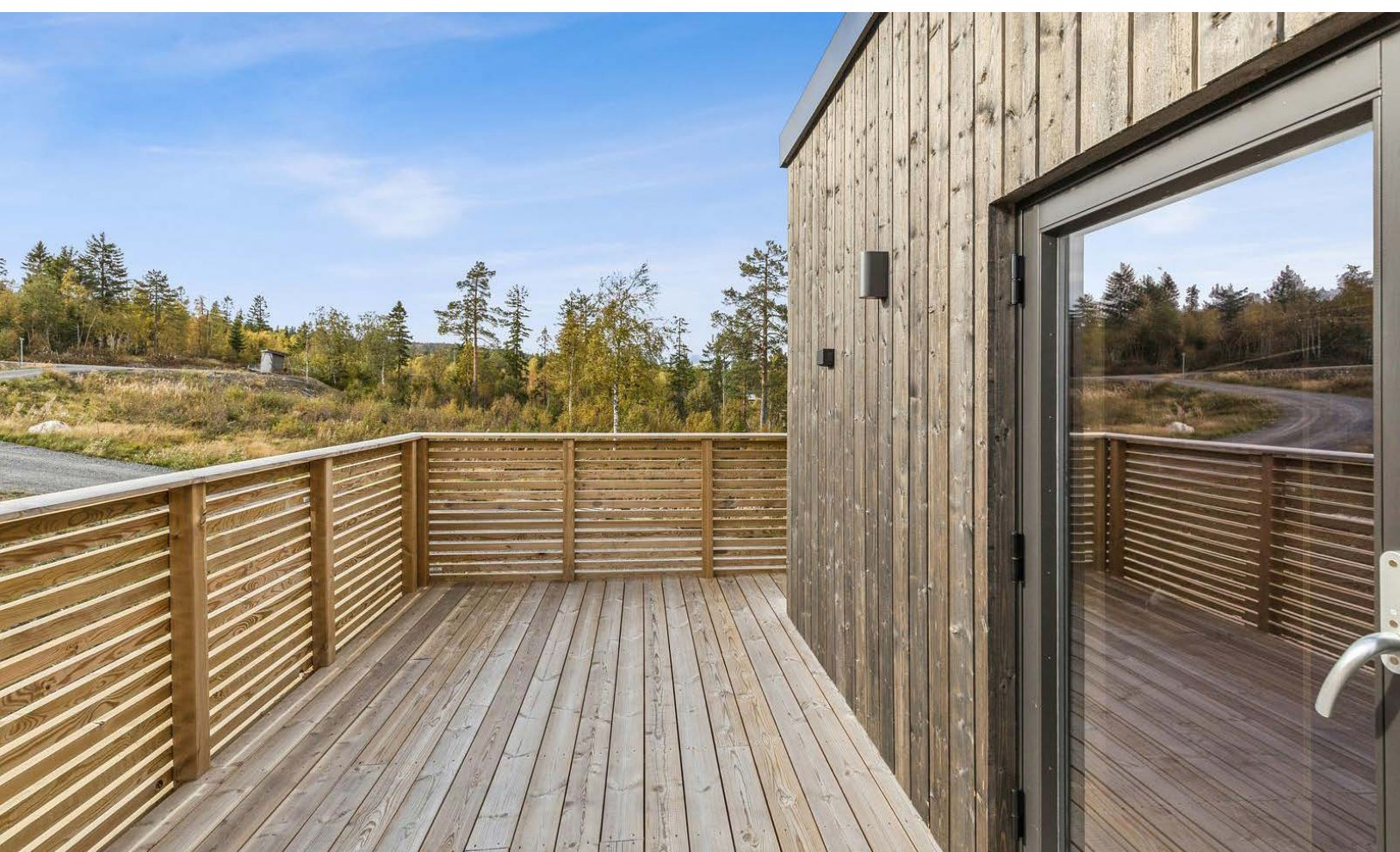






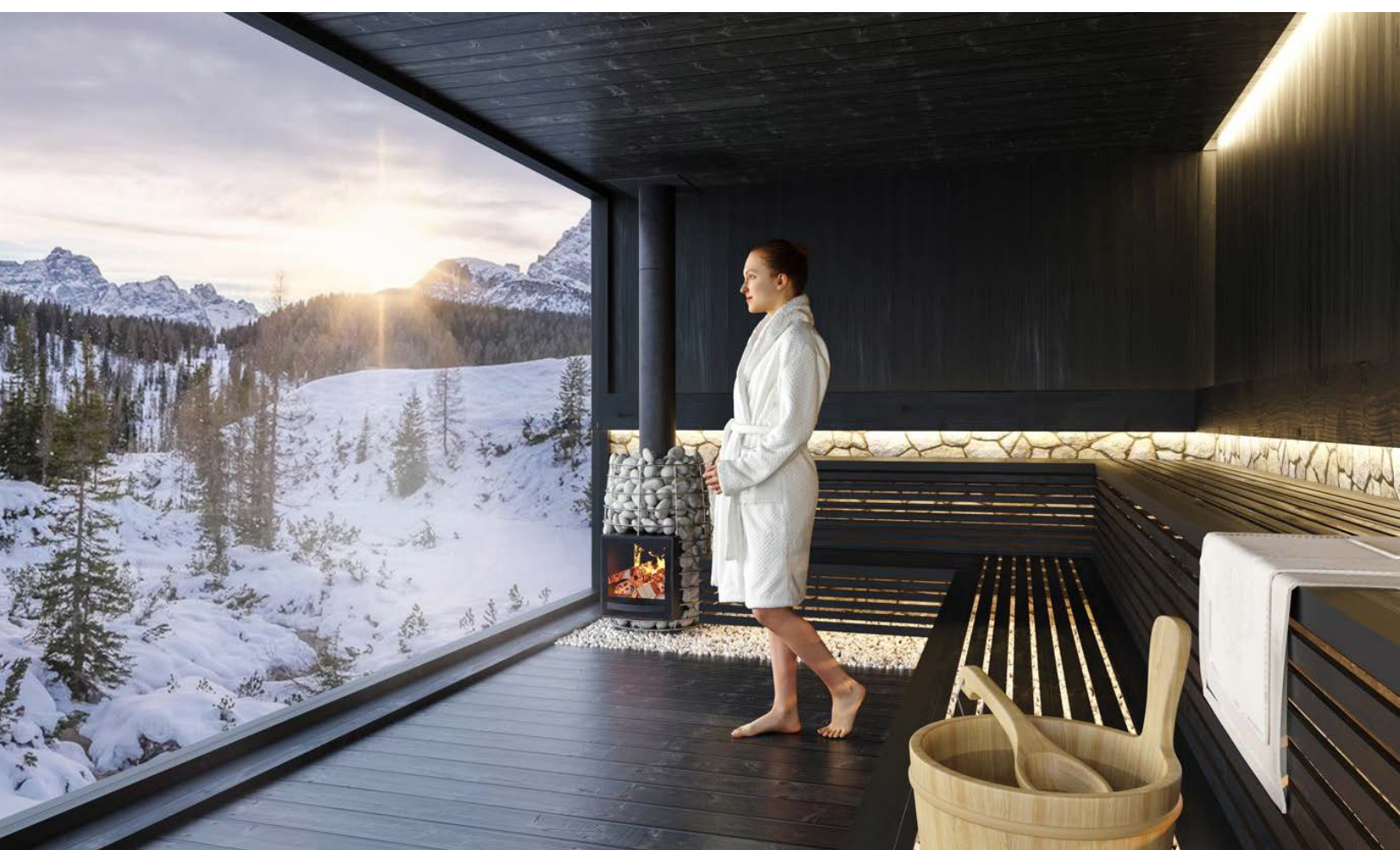












Vedlegg

Nabolagsprofil

Ystingsvegen 2

Høyde over havet

589 m



Offentlig transport

Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	40 min 26.7 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	40 min 26.7 km
Søndre Ble vei Linje 418	17 min 8.1 km
Søndre Gjellerud Linje 418	17 min 8.7 km

Avstand til byer

Kongsberg	36 min
Drammen	1 t 17 min
Skien	1 t 41 min
Oslo	1 t 43 min

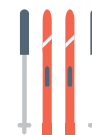
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	24 min
Recharge Lampeland	24 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 534 m
- 72 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 6 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Lucky Bowl Kongsberg	33 min
Fagerfjell Kjelkebakke	42 min

Sport

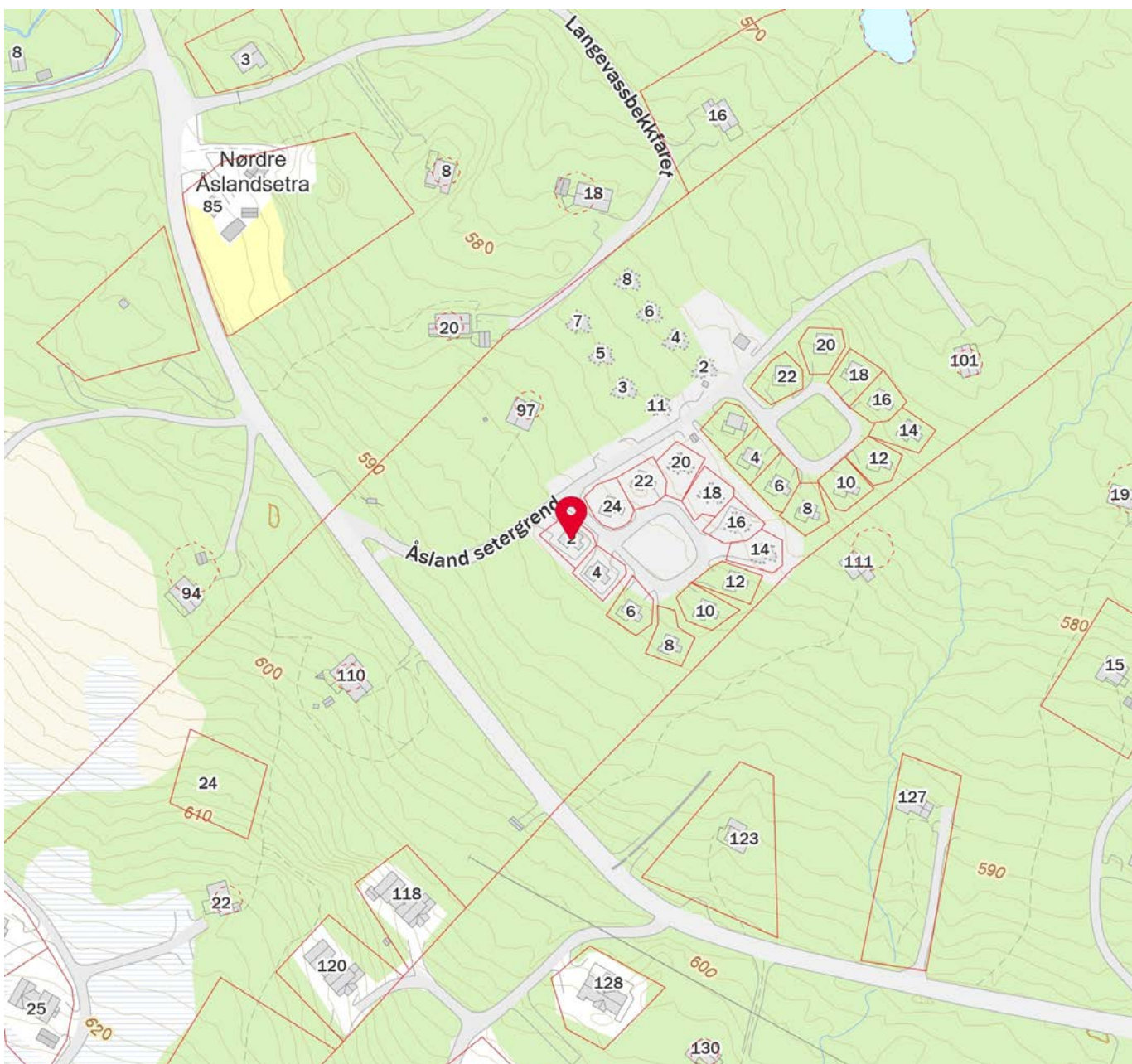
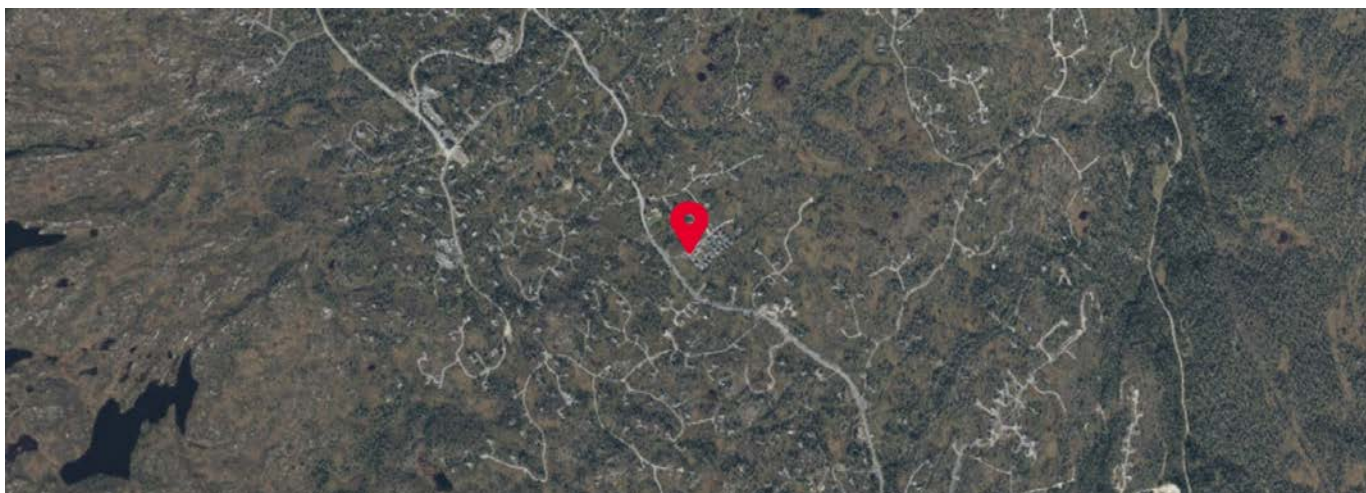
Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	20 min 11.3 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	23 min 15.4 km
Flesberg svømmehall	23 min
Family Sports Club KMT	33 min

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 12 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	23 min 16.1 km

Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	37 min
-------------------	--------



ROMSKJEMA HYTTETYPE 2



Larvik, 09.09 2025

Blefjellstuen AS

	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	ANNET
STUE KJØKKEN	Flis 20X120 Country greige Larvik Flisesenter AS	Panel (Glatt) Beiset i fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	Kjøkken og hvitevarer fra Drømmekjøkken. Laminat benkeplate 30 mm med rett forkant.Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp 60 cm, ventilator i skap og et greps blandebatteri sort..	Elektrisk gulvvarme. 6 Spotter
BAD	Flis Gulv: Reused mud 60X60 Larvik Flisesenter AS	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand Dusj nisje: Flis Reused mud 30x60 og 5X5 Gulv	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	Baderoms innredning. 1 stk innredning i matt sort lind royal i cm bredde. Lys speil 60x90. Dusjvegger og garnetyr i sort utførelse.	Elektrisk gulvvarme EL 2 stk spotter
SOVEROM 1 1 ETG	Høytrykkslaminat Berryalloc Champs Elysees	Panel (glatt) Beiset i fargen Sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		Elektrisk gulvvarme EL: 1 stk Taklape
SOVEROM 2 1 ETG	Laminat - Berry Alloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		Elektrisk gulvvarme EL: 1 stk Taklampe
2 ETG HEMS	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (Glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 2 stk Taklamper
SOV 1 HEMS	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 1 stk Taklampe.
SOV 2 HEMS	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 1 stk Taklampe

BOD	FLIS Meteor greige 30X30	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	200 L bereder	EL: 1 takpunkt Opplegg vaskemaskin
-----	-----------------------------	---	---	---------------	--

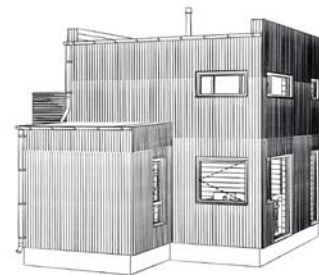
ROMSKJEMA HYTTETYPE 2



Larvik, 09.09 2025

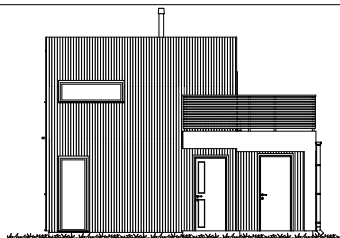
Blefjelltunet AS

PEIS					
INNERDØR					Standard, Dempet sort.
DØRER/VINDUER					Standard, Dempet sort.
TERRASSE					

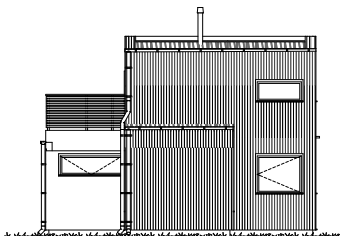
[illegible]

S			
R			
Q			
P			
O			
N			
M			
L			
K			
J			
I			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A			
REV	BESKRIVELSE	SIGN	dd.mm.2018 TAG REV.DATO

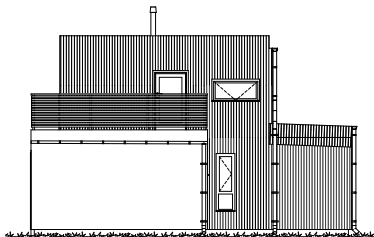
[illegible]



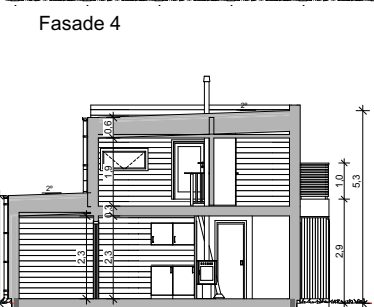
Fasade 1



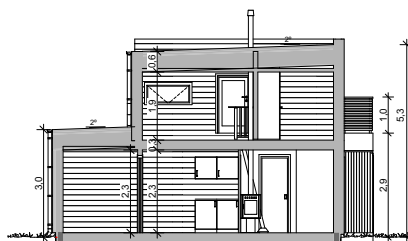
Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4



Snitt

BRA (Bruksareal)

BRA-e 1 Etasje	3,1
BRA-i 1 Etasje	36,2
BRA	39,3 m²

BYA (Bebyggelseareal)

BYA	49,9
BYA	49,9 m²

Grunnflate

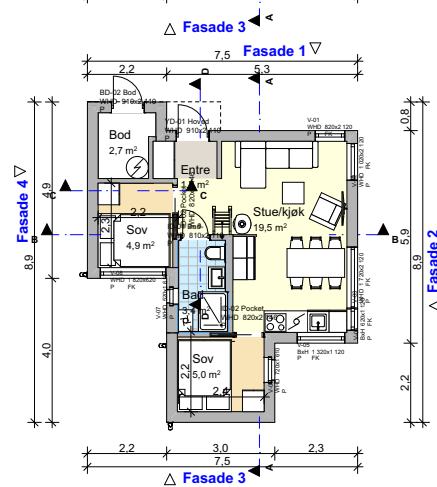
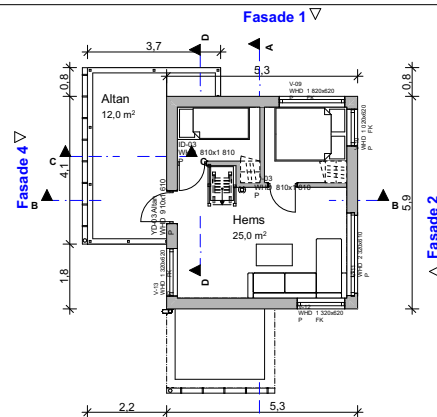
Grunnflate	45,8
Grunnflate	45,8 m²

GUA

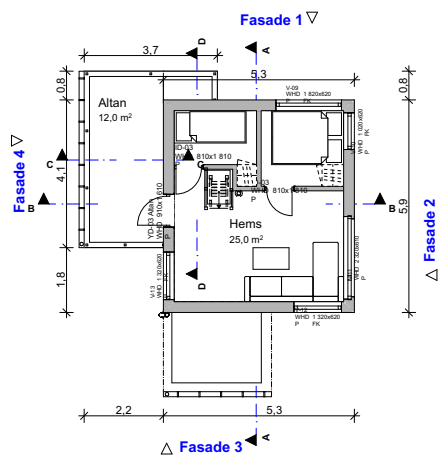
GUA 1 Etasje	38,2
GUA Hems	24,3
GUA	62,5 m²

TBA

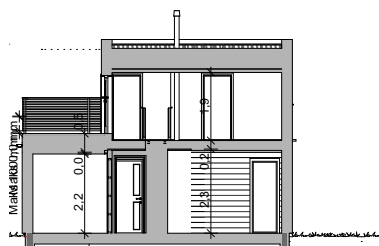
TBA 2. Etasje	10,3
TBA	10,3 m²



A Utarbeidet tegninger		KN	AMA	31.01.2024
Bløfjellstunet 10290 - Tunhytter		MAXBO Tekniske tjenester		
Tegningstype: Bløfjell Hytteutvikling AS		Tunhytte 10		
Prosjektansvar: Veg 2387 Lampeland 3623				
Tegner: Bløfjellstunet Tunhytte				
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:100 A3 A20-1

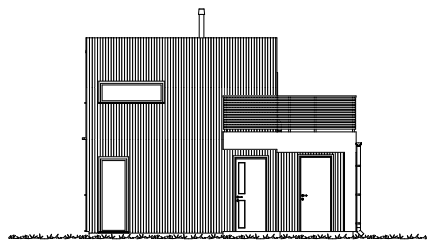


BRA (Bruksareal)	
BRA-e 1 Etasje	3,1
BRA-i 1 Etasje	36,2
	39,3 m²
BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	49,9
	49,9 m²
Grunnflate	
Grunnflate	45,8
	45,8 m²
GUA	
GUA 1 Etasje	38,2
GUA Hems	24,3
	62,5 m²
TBA	
TBA 2. Etasje	10,3
	10,3 m²

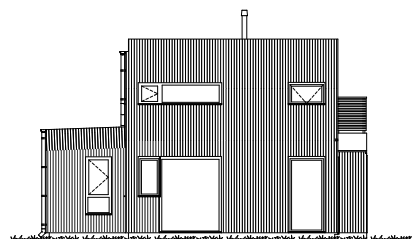


Snitt - B

F				
E				
D				
C				
B				
A Utarbeidet tegninger		KN	AMA	31.01.2024
Biofjelltunet		MAXBO		
10290 - Tunhytter		Tekniske tjenester		
Tilbyrskrevet Biofjell Hytteutvikling AS		Tunhytte 10		
Prosjektansvar Veg 2387 Lampeland 3623				
Tegner MAX				
Tegnet Biofjelltunet Tunhytte				
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:100 A3 01.03



Fasade 1



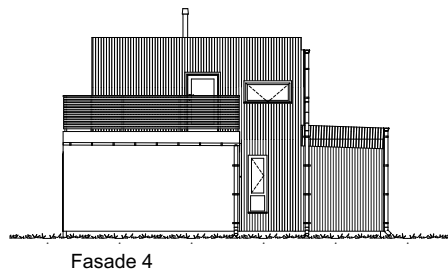
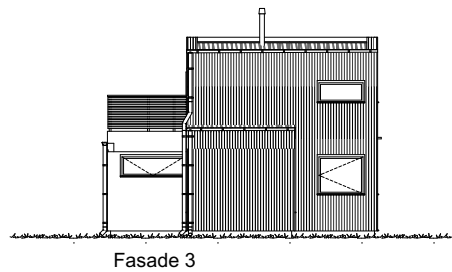
Fasade 2

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Template: #Template revision, File name: Tunhytte 10 - Rev. 16.02.2024.pln, Publishing date: 16.02.2024, Time: 10:27

F			
E			
D			
C			
B			
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA 31.01.2024
Bløfjelltunet 10290 - Tunhytter			
Bløfjell Hytteutvikling AS			
Veg 2387 Lampeland 3623			
Bløfjelltunet Tunhytte			
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024 1:100 A3 01.04

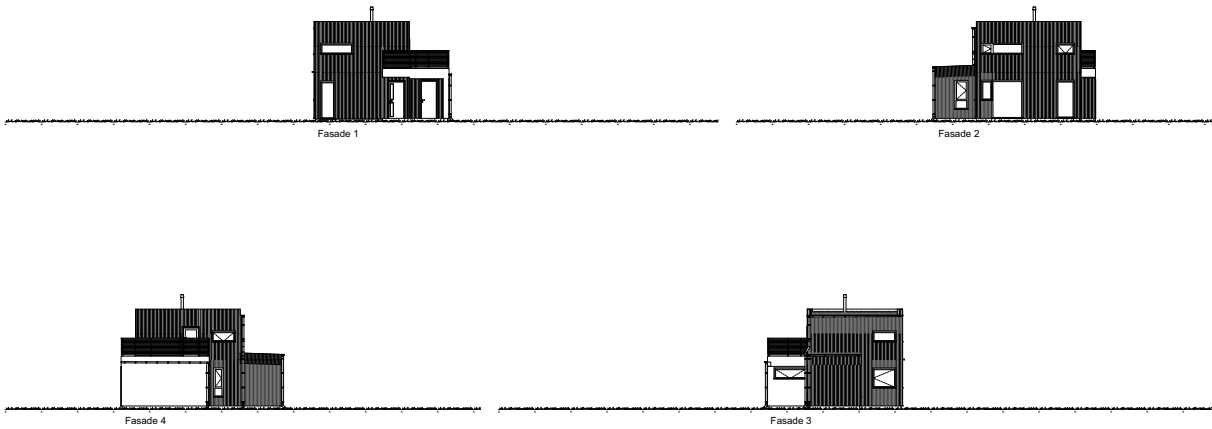


Eksisterende terreng

Nytt terreng

Template: #Template revision, File name: Tunhytte 10 - Rev. 16.02.2024.pln, Publishing date: 16.02.2024, Time: 10:28

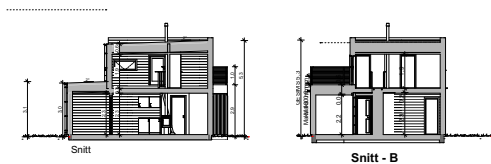
F				
E				
D				
C				
B				
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA	31.01.2024
Bløffjelltunet 10290 - Tunhytter Bløffjell Hytteutvikling AS Veg 2387 Lampeland 3623 Bløffjelltunet Tunhytte MAXBO Tekniske tjenester Tunhytte 10				
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:100 A3 01.05



BRA (Bruksareal)	
BRA-e 1 Etasje	3,1
BRA-i 1 Etasje	36,2
	39,3 m²
BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	49,9
	49,9 m²
Grunnflate	
Grunnflate	45,8
	45,8 m²
GUA	
GUA 1 Etasje	38,2
GUA Hems	24,3
	62,5 m²
TBA	
TBA 2. Etasje	10,3
	10,3 m²

Eksisterende terreng

Nytt terreng



F			
E			
D			
C			
B			
A Utarbeidet tegninger		KN	AMA 31.01.2024
Bjefjell			
Bjefjell			
10290 - Tunhytter			
Tilbyrder: Bjefjell Hytteutvikling AS			
Prosjekt: Veg 2387 Lampeland 3623			
Tegn: Bjefjell			
Tegn: Bjefjell			
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024 1:200 A3 01.06



PROSJEKTBEKRIVELSE HYTTETYPE 1

1. PROSJEKTET

BYGGHERRE TOTALENTREPRENØR ADKOMST PARKERING BYGGETOMT

Blefjelltunet AS (senere kalt BT)

Blefjell Hytteutvikling AS (senere kalt BH)

Fra Blestølvegen

På egen eiendom

Leveres ferdig gruset og tilsådd – minst mulig inngrep i terreng

2. MILJØ,ENERGI OG SIKKERHET

MILJØ

Ved valg av materialer i boligen er det i størst mulig grad hensyntatt et miljømessig perspektiv. Det benyttes ikke tropiske treslag. Eventuelle allergifremkallende materialer er prøvd unngått. Det benyttes miljøvennlige malinger.

ENERGI

Hytten oppføres etter dagens Norsk Standard for hytter. Dette innebærer blant annet høye krav til varme- isolasjon og tetthet.

LYDISOLASJON

Hyttene bygges etter Norsk Standard for hytter.

SIKKERHET

Bygget bygges etter de sikkerhetsbestemmelser som myndighetene har pålagt. Dette gjelder blant annet brannsikkerhet, rømningsveier og elektriske anlegg.

3. UTVENDIG ANLEGG

OVERVANNSHÅNTERING

Grusede flater bygges slik at overvann renner til omkringliggende terreng.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann kommer fra eget vannverk innenfor avtaleområdet i henhold til reguleringsplan. Vannforsyning etableres i samspill med BLEVA sin etablering av avløpsanlegget. BLEVA velger entreprenør, bygger og koordinerer også vannledninger og annet ledningsinfrastruktur.

KABELFØRINGER

I forbindelse med opparbeidelse av hyttefeltet blir det lagt trekkerør for TV og internett inn i hyttene. I dag brukes parabol og 4G i området.

PROSJEKTBESKRIVELSE

4. BYGNINGENS KONSTRUKSJONER

FUNDAMENTER

Tomt graves/traues ut og masse utskiftes med stabilt underlag som stein, pukk og grus. Bunnledninger samt kabler legges inn og såle komprimeres. Bygget fundamenteres med armert betong. Ringmurs-elementer med Steni plater og støpt plate på mark – fullisolert med 20 cm isopor og radonduk.

BÆREKONSTRUKSJONER/ YTTERVEGGER

Tradisjonelt reisverk 48x148 mm med 150 mm isolering. Innvendig utlektet 48x48 mm med 50 mm kryssisolering. Utvendig Nord kledning 19mmx148. Etasjeskille/Tak i tre 40 cm isolasjon.

INNERVEGGER

Innvendige vegger bygges i tre med nødvendig isolasjon, glatt panel og beiset overflate.

VINDUER

H-vinduer med 2 lag termoglass, U-verdi 1,0 W/m²K - i tre. Farge dempet sort.

BESLAG

Utvendige beslag/takrenner leveres iht. til illustrasjoner i farge sort.

TAKVERK OG TAKTEKKING

Takkonstruksjon med tilfredsstillende isolasjon. Torvtak

TRAPPER

Hems trapp i farge sjøsand (furu).

PROSJEKTBEKRIVELSE

5. INNREDNINGER OG OVERFLATER

Det vises her til eget skjema «**ROMBESKRIVELSE**»

ELKRAFT

Komplett anlegg frem til forbrukspunkter i henhold til gjeldende forskrifter. Leveranse av elektropunkter i henhold til god standard. Anlegget legges normalt skjult. sorte brytere/spoter/stikk. Der det er hensiktsmessig ut i fra brann-/lyd-/konstruksjonsmessige forhold er det åpen forlegning. Inntaksskap med direktemålt måler plasseres utvendig. Sikringsskap med automatsikringer blir plassert i bod/teknisk rom.

SANITÆRANLEGG

Røranlegget installeres som rør-i-rør systemer skjult i vegger, dekker, sjakter, nedforinger og innkassinger. Det leveres opplegg for vaskemaskin og kondensfri tørketrommel på bad. Sjakter for avløp må påregnes i forbindelse med bad og kjøkken.

GARDEROBE

Garderobeskap er tilvalg og derfor ikke med i leveransen.

KJØKKEN

Kjøkken og hvitevarer fra Drømmekjøkkenet. Kjøkken leveres med benkeplate i laminat (rett kant), integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl og frys), platetopp (60 cm), ventilator i skap og ett-greps blandebatteri sort..

Kjøkkentegninger kan fås hos megler. Kjøkkentegningene kan avvike fra plantegningene i salgsoppgaven.

BAD

Det leveres innredning fra Megaflis eller tilsvarende. 1 stk innredning i 60 cm bredde. Dusjvegger og garnityr i sort utførelse med ett-greps løsning. Gustavsberg toaletter eller tilsvarende. Gulv leveres med 60x60 fliser og vegger med samme 60x30 cm - antrasitt grå flis, og 5x5 cm i dusjnisen.. Tak med panel beiset i Sjøsand. Spoter i himling.

Varmepumpe mitsubishi kaiteki 6600

PROSJEKTBESKRIVELSE

6. VENTILASJON/OPPVARMING

Det leveres avtrekksvifter i bad.

Det leveres EL - gulvvarme i stue, kjøkken, gang .

Termostater gulvvarme kan byttes til APP styring mot tillegg

7. DOKUMENTASJON

HUSEIERBOK/FDV- DOKUMENTASJON

Ved overtagelse av boligen vil hver kjøper få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens tekniske anlegg, utstyr etc. samt rettledning i bruk og vedlikehold.

DRIFTSAVTALER

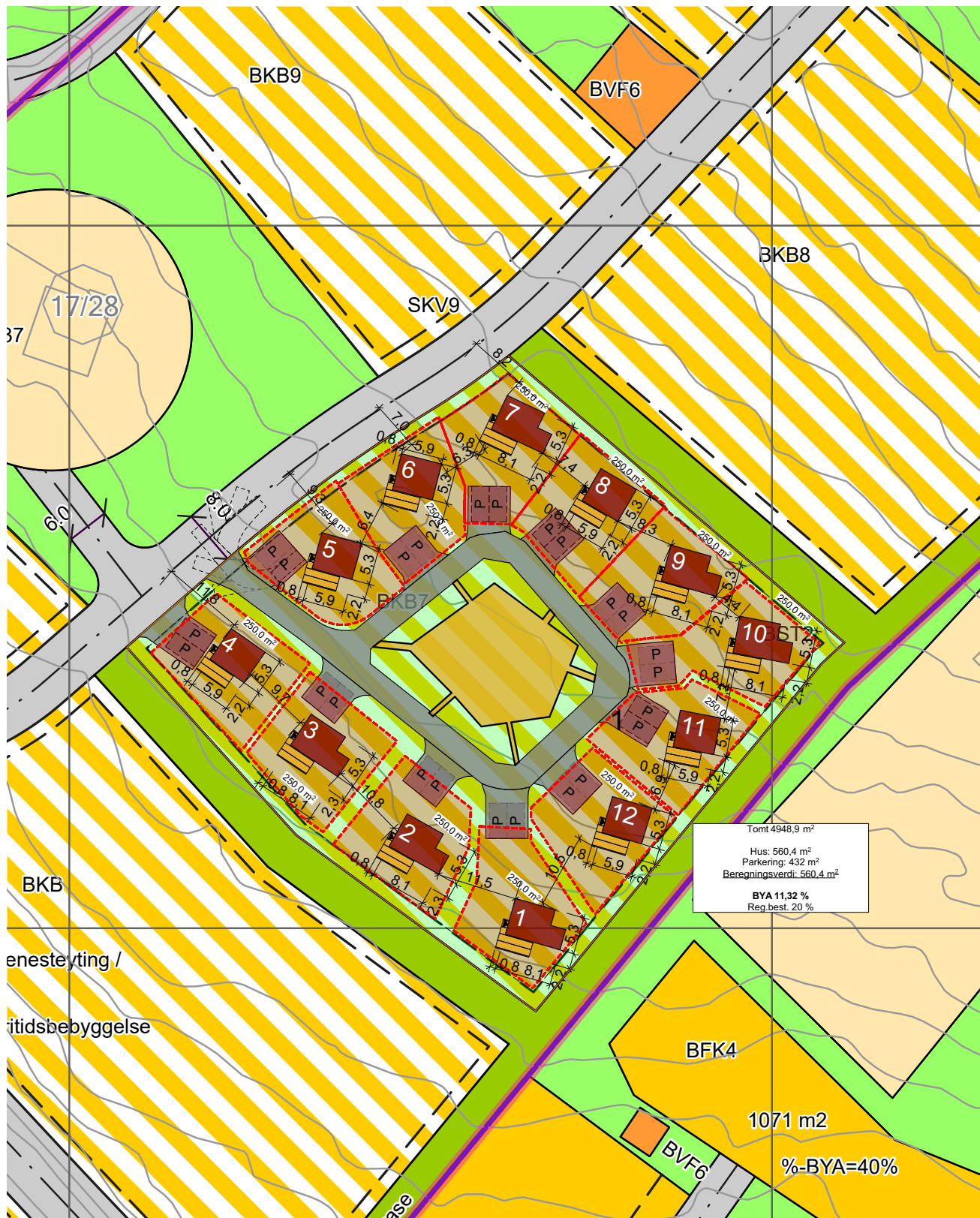
Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og liknende som trenger drifts- o g vedlikeholdsrutiner.

8. DIVERSE

VALGMULIGHETER

- App-styring gulvvarme kan leveres som tilvalg – må bytte termostater.
- App styring forutsetter stabilt nettverk i hytta
- Garderobeskap sov
- EL billader
- peis
- Støpte terrasser
- Skyvedørsgarderobe gang
- Fondvegg bad
- Høyskap bad

Larvik 09.09 2025



Uteoppholdsareal Eksisterende kotelinjer Nye kotelinjer		KN 28.10.2022 SIGN. REV. DATO MAXBO Tekniske tjenester	
REV. NR. BESKRIVELSE PROJEKTNUMMER - PROJEKTNAMN 10290 - Tunhytter Blefjell BKB7		TEKNIKSHVER BLEFJELLTUNET AS BLESTOLVEGEN, 3623 Lampeland	
TEGNINGSNAVN Situasjonsplan		KOMMUNE Flesberg 17/5	
PUBLISERING TID 28.10.2022 - 11:05		SKALA 1:500	
FORMAT A3		TEGN. NR.	

Til hytteeiere på Blefjelltunet!

Velkommen til nye hytteeiere og hei igjen til dere som har bodd dere godt til på «tunet». Jeg heter Gunn Hege Huslende og er grunneier på Blefjelltunet.

Jeg håper at dere trives på hytta og har funnet dere godt til rette i området. Jeg er stolt over at Blefjelltunet har slått godt an og regelmessig har solgt hytter i en krevende tid. Det er ekstra moro at det nå går mot utvidelse med neste tun, ny hyttetype og et spa etter hvert. Jeg er glad for å samarbeide med Blefjell Hytteutvikling om et stort prosjekt som vi ikke har på Blefjell fra før.

Felles løsninger:

Jeg har fått noen spørsmål i løpet av det siste året ang boder, leegger, gjerder osv. Har stor forståelse for at dere hytteeiere har ulike behov og ønsker i den sammenhengen. Jeg er opptatt av mest mulig enhetlige og praktiske løsninger som ikke går ut over det som kalles bebygd areal i reguleringsplanen. Det vil fort se rotete ut med ulike løsninger ved hver hytte.

Vi har satt opp følgende retningslinjer:

- Frittstående boder, leegger og gjerder er ikke ønskelig. Leegger i tilknytning til terrasse skal bygges etter felles mal- kontakt Blefjell Hytteutvikling om dette.
- Arealet under trappen til terrassen anbefales bygget inn som bodplass
- Det vil bli lagt til rette for boder i tilknytning til servicebygget som nå er under planlegging
- Beplantning bør ta hensyn til naturlig vegetasjon på stedet f eks er ikke tuja noe som vokser naturlig i området og det bør unngås.
- Steinarbeider, beplantning osv skaper utfordringer ved brøyting. Det er allerede utfordrende å komme til ved brøyting og det betyr at det blir mer å måke for dere. Det kan fort bli ødeleggelser på hytter, traktor og utstyr av stein og annet som går i snøfresen.

Regulering av festeavgift:

Det er nå tid for å fakturere den årlige festeavgiften. Jeg er glad for å ha en løsning med festeavgift i stedet for salg av tomter, da dette bidrar i å sikre gården og fremtidige generasjoner sin mulighet til å bo der.

Viser til festekontraktene hvor det står at festeavgiften første gang reguleres etter konsumprisindeks 01.01.2025. Det står beskrevet i festekontrakten hvordan dette regnes ut. Vi tar utgangspunkt i august måned året før ny festeavgift trer i kraft, altså august 2024. Videre brukes indekstallet for august måned før avgiften ble fastsatt. Her tar vi utgangspunkt i august måned før inngåelse av festekontrakt. For noen av dere betyr det august 2022 og for noen betyr det august 2023. Dette handler om når jeg og Blefjelltunet inngikk festekontraktene.

Til dere som ikke kjenner meg som grunneier fra før:

Gården Nordre Åsland ligger på «Vestsida» i Flesberg kommune, ikke så langt fra avkjøringen til Søre Ble. Jeg har tre barn, en gutt på 19 år og tvillinger på 14 år. Jeg jobber i KS (Kommunesektorens organisasjon) og er ansvarlig for oppvekstfeltet i Vestfold og Telemark. I tillegg til dette tar jeg noen oppdrag som coach (er under sertifisering for å bli coach etter ny norsk standard).

Mine foreldre, Grete og Ole Jørgen Huslende, bor i Åsland Fjellgrend og de er viktige støttespillere for praktisk arbeid på fjellet. Ole Jørgen har ansvar for brøytingen av Blefjelltunet.

Vi selger ved som kan leveres tilkjørt.

Dersom du har spørsmål ang brøyting eller ønsker ved kan du kontakte Ole Jørgen eller Grete. Se kontakinfo nedenfor.

Kontaktinfo:

Gunn Hege Huslende
Åslandtorget 140
3623 Lampeland
Tlf 41461516
gunnhegeh@hotmail.com

Følg meg gjerne på Instagram eller Facebook dersom du er interessert i å bli litt bedre kjent med meg som grunneier.

Ole Jørgen Huslende tlf 91869498 (brøyting og ved)
Grete Narum Huslende tlf 41458652 (brøyting og ved)

Jeg ønsker dere et godt 2025 og ønsker dere gode dager på hytta!

Med vennlig hilsen

Gunn Hege Huslende
10.01.2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ystingsvegen 2
3623 LAMPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre