aktiv.

Ystingsvegen 2, 3623 LAMPELAND

BLEFJELL | Fritidsboliger i flere modeller | Idylliske turområder | Fantastiske skiløyper | 2 Parkeringsplasser

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

Pris fra - til:	0 - 3 590 000
Selger:	Blefjelltunet AS
Org.nummer:	923743189
Eiendomstype:	- Ukjent -
Eierform:	Eiet
BRA - i:	36.2 - 61.2 m²
BRA total:	0 - 64.3 m²
Tomt:	250m²
Matrikkel:	gnr. 17, bnr. 5
Oppdragsnr:	1207255002
Sist oppdatert:	24.09.2025

BLEFJELL | Fritidsboliger i flere modeller | Idylliske turområder | 2 Parkeringsplasser

Nå har vi delikate fritidsboliger klare for salg på Blefjelltunet. Prosjektet 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. Man kan velge mellom flere utgaver av hyttetypen samt påvirke standard utfra tilvalgsliste.

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 . Med 2 modeller og forskjellige planløsninger møter vi de aller fleste behov og ønsker for din hyttedrøm.

Vi har visningshytte av to modeller. Ta gjerne kontakt med megler for mer informasjon.

Et helhetlig hytteprosjekt med fokus på kvalitet, komfort og beliggenhet.

Her er det mulighet for flere modeller man kan velge mellom ved kjøp av din hytte.

Attraktivt hytteområde med god tilgjengelighet.

Stuen har god plass til sofamøblement og salongbord.

Spisestuen er i åpen løsning til stuen.

Her er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet levert i beiset sort eik og benkeplate av laminat.

Hytten har 3 soverom, med et i 1. etasje.

Badet inneholder servant i baderomsinnredning, speil med belysning og toalett.

Badet inneholder regnfallsdusj med innfellbare glassdører.

Det er god plass til sofamøblement og salongbord.

Utgang til balkong fra loftstue i 2. etasje.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med slette fronter og benkeplate av laminat.

Her er det god plass til spisebord med tilhørende stoler, eller sofamøblement med salongbord.

Fra loftstue er det adkomst til en romslig balkong.

Badet har servant, speil med belysning, toalett og regnfallsdusj med innfellbare glassdører.

Med spaavdelingen blir det velvære og aktivitet på samme sted!

Treningsanlegget gir mulighet for din aktive livsstil.

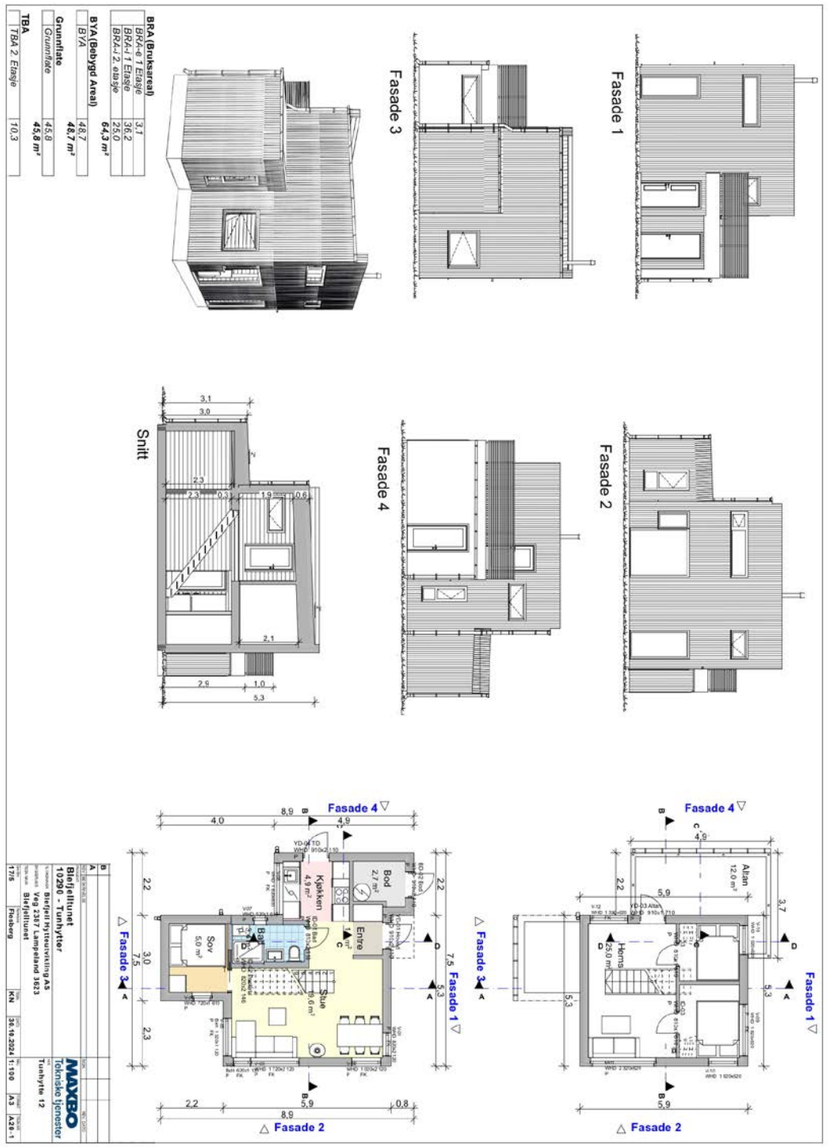
Trekk deg tilbake til fjellet og nyt avslappende dager på spaavdelingen i nydelige omgivelser!

Spaavdelingen har isbading, hvor opplevelsen virkelig vekker kroppen og skjerper sansene.

Tunhytte modell Fjellro Pluss.

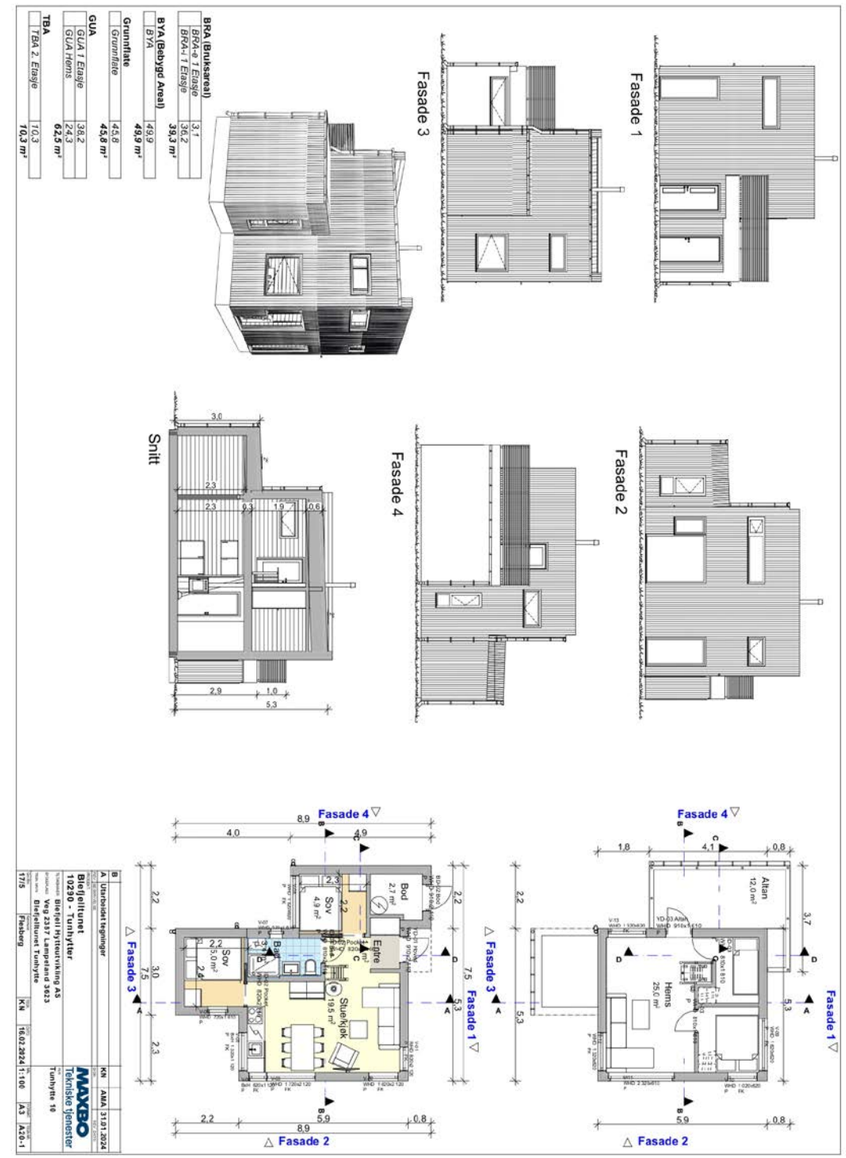
Tunhytte modell Fjellro Pluss.

Plantegning



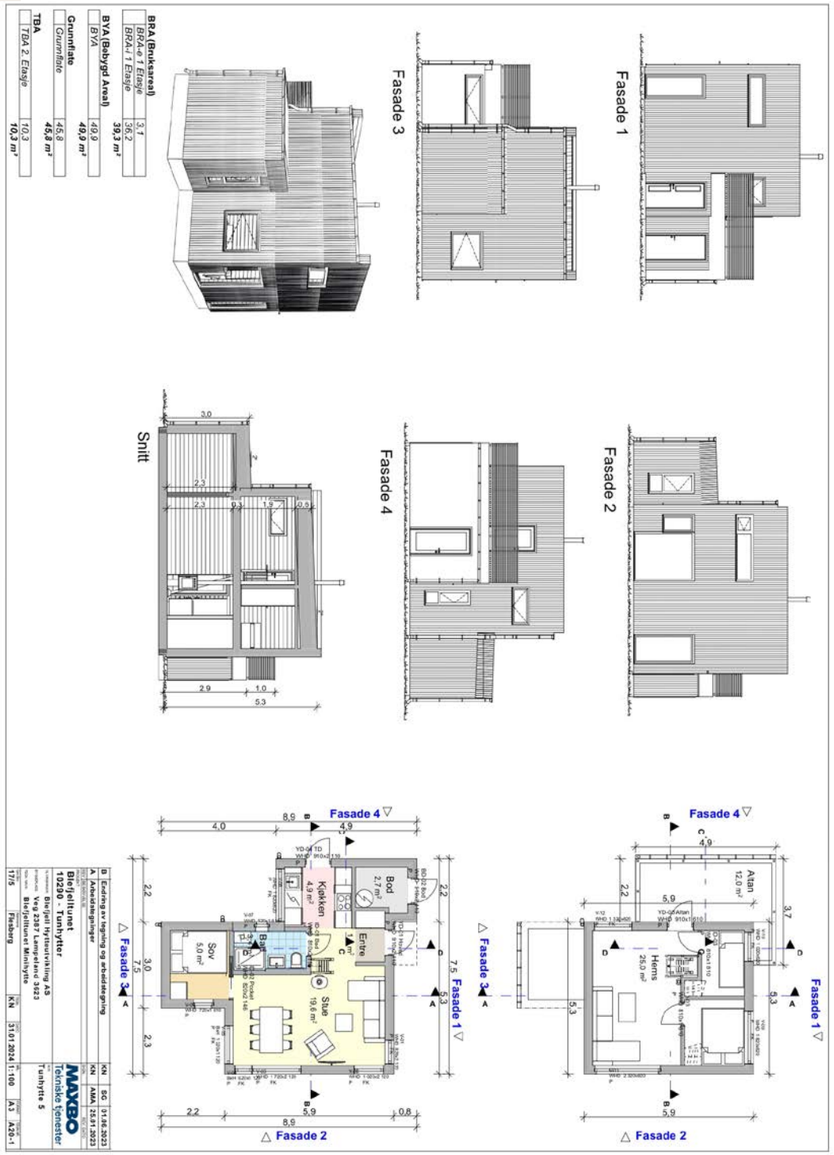
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Tunhytte modell Fjellro moderne

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Tunhytte modell Fjellro moderne 4 soverom og hemstrapp.

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Tunhytte modell Fjellro moderne med hemstrapp og 3 soverom.

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Nå har vi delikate fritidsboliger klare for salg på Blefjelltunet. Prosjektet 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. Man kan velge mellom flere utgaver av hyttetypen samt påvirke standard utfra tilvalgsliste.

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 . Med 2 modeller og forskjellige planløsninger møter vi de aller fleste behov og ønsker for din hyttedrøm.

Vi har visningshytte av to modeller. Ta gjerne kontakt med megler for mer informasjon.

Her selges det nå 5 hytter på byggetrinn 2:
Ystingsvegen 2 - Visningshytte (Tunhytte modell Fjellro moderne 4 soverom og hemstrapp)
Ystingsvegen 4 - Visningshytte (Tunhytte modell Fjellro moderne med trapp og 3 soverom)
Ystingsvegen 16 - Fritt valg av modell
Ystingsvegen 18 - Fritt valg av modell
Ystingsvegen 20 - Fritt valg av modell

Modellvalg og pris:

Tunhytte modell Fjellro moderne med trapp og 3 soverom
Pris 3 390 000,-

Tunhytte modell Fjellro moderne 4 soverom og hemstrapp
Pris 3 190 000,-

Tunhytte modell Fjellro moderne med hems/ hemstrapp og 3 soverom
Pris 3 250 000,-

Tunhytte modell Fjellro Pluss
Pris 3 590 000,-

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 hytteeiere på blefjell. Her vil du da kunne booke 1 til 2 timer og fra 2 til 14 personer. Pris pr person. Her vil skiløype gå helt opp til bygget og du kan nyte Badstu og velvære etter endt skitur. Bygget er planlagt etter 31 solgte hytter her på Blefjelltunet. Deles inn i 2 byggetrinn hvor spa/badsu første trinn og treningsrom i andre byggetrinn.

Prisinformasjon
Ystingsvegen 2 (festenummer 25)
Pris: 3 190 000 kroner

Ystingsvegen 4 (festenummer 24)
Pris: 3 390 000 kroner

Ystingsvegen 16 (festenummer 30)
Pris mellom 3 190 000 - 3 590 000 kroner (basert på valg av modell)

Ystingsvegen 18 (festenummer 29)
Pris mellom 3 190 000 - 3 590 000 kroner (basert på valg av modell)

Ystingsvegen 20 (festenummer 28)
Pris mellom 3 190 000 - 3 590 000 kroner (basert på valg av modell)

Beliggenhet og adkomst
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 sprelsk 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.

Areal fra - til
BRA - i: 36.2 - 61.2 m²
BRA - e: 3.1 - 3.1 m²

Garasje/Parkering
Det er 2 parkeringsplasser på terreng per hytte på egen gårdsplass.
Her er det mulighet for el-bil lader (tilvalg).

Boder
Det medfølger en isolert bod med utvendig adkomst til hver hytte. Her er det mulighet for opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Bygningen av fritidsboligene vil bli igangsatt ved salg, og ferdigstillelse ca. 6 mnd. etter igangsettelse. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av eiendommen meddele kjøper skriftlig om endelig overtagelsesdato. Ca 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Utvendige utearealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtakelse vinterstid. Evt. gjenstående arbeid skal utføres så snart som arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon (FDV) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontraktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Prisene for fritidsboligene fremgår av vedlagte prisliste. Hyttene selges til fast pris og etter prinsippet om første til mølla. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte fritidsboliger uten forutgående varsling. Det er prislisten tilgjengelig hos megler som gjelder. Selger vil også etterstrebe å ha prisliste tilgjengelig via sin nettside: https://blefjelltunet.no/

Tunhyttene leveres med god standard, moderne og tidsriktige materialvalg og lekre detaljer. Flislagte gulv i 1. etasje med gulvvarme ivaretar en deilig komfort i vinterhalvåret.

Modellvalg og pris:

Tunhytte modell Fjellro moderne med trapp og 3 soverom
Pris 3 390 000,-

Tunhytte modell Fjellro moderne 4 soverom og hemstrapp
Pris 3 190 000,-

Tunhytte modell Fjellro moderne med hems/ hemstrapp og 3 soverom
Pris 3 250 000,-

Tunhytte modell Fjellro Pluss
Pris 3 590 000,-

Betalingsplan:
Det forutsetter at kr. 100 000,- innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse.

Forsikringsselskap
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Fra overtagelse må kjøper tegne egne forsikringer som forsikring for bygning, innbo og evt. løsøre.

Tomtetype
Festet

Tomteareal
250 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomten er festet. Festekontrakten tinglyst den 24.11.2023 følger eiendommen ved salg. Bortfesters anledning til regulering av festeavgift, samt festers mulighet for innløsning av tomten følger av festeavtalen og Tomtefestelovens bestemmelser som er vedlagt salgsoppgaven. Tomteareal per fritidsbolig er ca. 250 kvm.

Tomtene opparbeides med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene. Eksakt tomteareal vil

foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Det tas forbehold om mindre justering av tomteareal. Det kan bli avvik mellom tomtekart og endelig plassering av hyttene. Selger forbeholder seg retten til å prosjektere dette på en mest mulig hensiktsmessig måte for prosjektet som helhet, og avvik fra situasjonskartet gir i denne forbindelse ikke grunnlag for kompensasjon til kjøper.

Leveranse

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. Her er det opplegg for vaskemaskin og kondensfri tørketrommel.

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

Garderobe-fasiliteter
Garderobeløsning kan kjøpes som tilvalg.

Diverse
Betaleingsplan:
Det forutsetter at kr. 100 000,- innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Konstruksjon
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.

Trapper
Vanger, balustre i sort utførelse og trinn i fargen leirgrå.

Dører og 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.

Bodløsninger
Det medfølger en utvendig bod ved hver hytte.

Kabel-TV/bredbånd
I forbindelse med opparbeidelse av hyttefeltet blir det lagt trakkerør 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.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Oppvarming
Det er gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad i 1. etasje.
Peis kan velges som tilvalg.

Økonomi

Info kommunale avgifter
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/feesmanagemant?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 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

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

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

Velforening
Det er etablert en vel/huseierforening for Blefjelltunet; Blefjelltunet 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 velforing. Det blir tinglyst rett og plikt til å være medlem i velforeningen.

Tilbud på 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

Tinglyste heftelser
Fritidsboligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler. Fritidsboligene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til kommunen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

På hovedeiendommen som eiendommene er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Ved fradelingen vil heftelser fra hovedeiendommen følge over til denne eiendommen, disse vil ikke bli slettet.

På den fradelte parsellen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til servituttene.

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 og midlertidig 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 ferdigstillelse".

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Reguleringsplan og rammetillatelse
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.

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

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

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. 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.
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som “god standard” etc.

Omkostninger
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca NOK 250.000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca kr. 6.250- pr bolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer, offentlige avgifter, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 545,-
Gebyr for pantattest kr 260,-

Totale omkostninger kr 7.600,-

Kjøper skal betale forskudd på kr 100.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt når garanti er stilt.

Betalingsbetingelser
Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger
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.

Forbehold fra utbygger
Selger står fritt til å endre sine priser på usolgte enheter uten øvrig forvarsel.

Tilvalg og endringer
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister.Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.
Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 30.000,- inkludert mva.
Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.
Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling
Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Viktig informasjon
Forsinkelse kjøper - Selgers rettigheter:
Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av fritidsboligen. Forsinkes betalingen med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen (100 000 kroner) og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende/kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelse selger - Kjøpers rettigheter:
Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.
Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:
• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:
1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.
Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Byggmessig beskrivelser:
Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, 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.

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

Finansieringskontroll
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å kreve kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Kjøpekontrakt
Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan fås ved henvendelse til megler.

Vedlegg til kjøpekontrakt
Byggebeskrivelse
Plankart
Områdekart

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

Ansvarlig megler bistås av
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
24.09.2025

Nabolagsprofil

Ystingsvegen 2

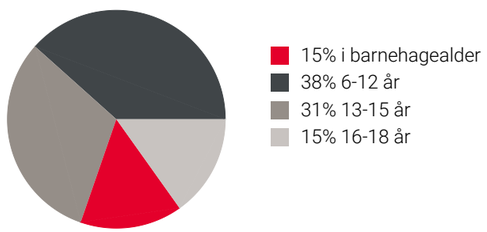
Offentlig transport

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

Skoler

Flesberg skole (1-10 kl.) 295 elever, 20 klasser	23 min 15.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	37 min 25.8 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	38 min

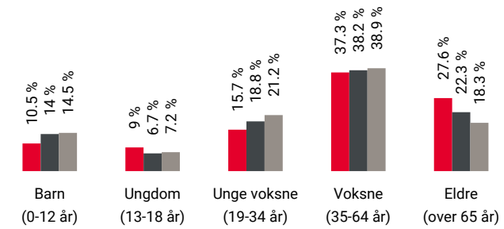
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Snaprud	135	78
Kommune: Flesberg	2 720	1 481
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuflata barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 11.4 km
Lampeland barnehage (1-5 år) 49 barn	23 min 15.6 km
Jondalen barnehage (1-5 år) 13 barn	25 min 15 km

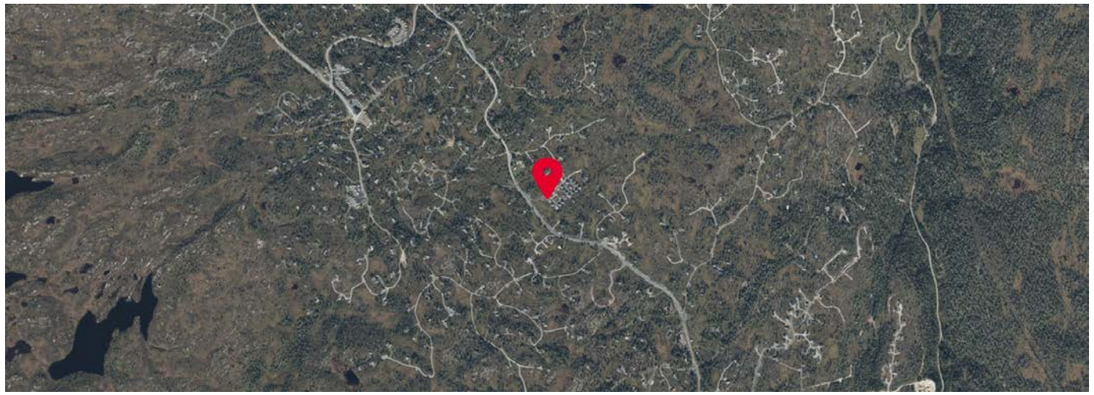
Dagligvare

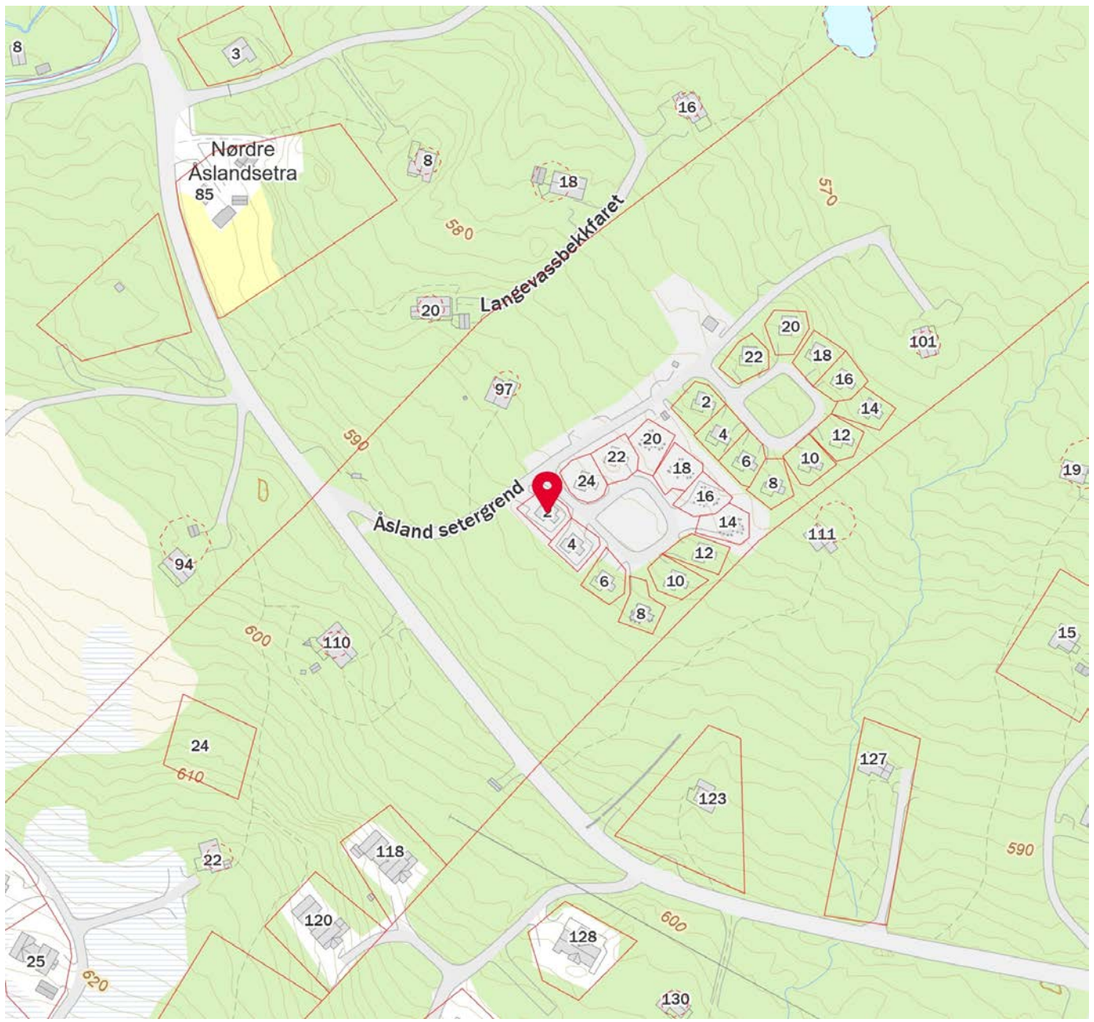
Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 12 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	23 min 16.1 km

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

SALGSOPPGAVE
Blefjelltunet hyttetype 1, BKB7

SELGER / UTBYGGER:
Blefjelltunet AS, org.nr: 923 743 189

HJEMMELSHAVER:
Gunn Hege Huslende har hjemmel til eiendomsrett. Blefjelltunet AS har hjemmel til festerett.

ENTREPRENØR:
Totalentreprenør er Blefjell Hytteutvikling AS, org.nr: 923 743 367

MATRIKKEL / ADRESSE:
Hyttene på tun BKB7 har adresse Ystingsvegen 2-24, 3620 Flesberg.
Gnr. 17 Bnr. 5 Fnr. 34-44 i Flesberg kommune.

Eierform: Selveier. Boligtype: Hytte (fritidsbolig). Tomt: Festet tomt.

ADKOMST:
Fra Kongsberg – kjør Rv. 40 nordover mot Flesberg/Geilo. Ved Svene bro, ta av til venstre og følg Vestsideveien (merket mot Blefjell). Etter en stund ta av til venstre, godt merket mot Blefjell på Søre Blefjellveien. Like før Blestua er et stort 4-veis kryss. Kjør til venstre mot Blestølen og Blefjell Lodge. Følg veien i ca. 1 km. Hyttefeltet blir liggende ned til venstre. Det er godt skiltet fra hovedveien.

LOVGRUNNLAG:
Fritidsboligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. Ved salg før ferdigstillelse eller innen 6 måneder etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 jfr. avhendingslova § 2-11. Ved salg etter ferdigstillelse vil Avhendingsloven legges til grunn for avtalen.

OVERTAGELSE:
Bygging av fritidsboligene vil bli igangsatt ved salg, og ferdigstilt ca. 6 mnd. etter igangsettelse. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av eiendommen meddele kjøper skriftlig om endelig overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtakelse ved overtakelse vinterstid. Evt. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon (FDV) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

PRIS OG KJØPSOMKOSTNINGER:
Prisene for fritidsboligene fremgår av vedlagte prisliste. Hyttene selges til fast pris og etter prinsippet om først til mølla. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte fritidsboliger uten forutgående varsling. Det er prislisten tilgjengelig hos megler som er gjeldende. Selger vil også etterstrebe å ha prisliste tilgjengelig via sin nettside https://blefjelltunet.no/

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi. Andel tomteverdi er beregnet til kr. 250 000,- som vil gi en dokumentavgift på kr. 6 250,-. I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr. 545,- for skjøte, kr. 545,- for festekontrakt og kr. 545,- pr pantobligasjon som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Totale kjøpsomkostninger beløper seg til kr 7 885,- per fritidsbolig. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

BETALINGSPLAN
Det forutsettes at kr. 100 000,- innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende I kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

GARANTIER:
Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova § 12. Innkalling av delinnbetaling fra kjøper til meglers klientkonto er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper. Dette gjelder kun kjøpere som er forbrukere og kjøper etter bustadoppføringslova – der kjøper er et selskap/aksjeselskap gjelder ikke bustadoppføringslova eller krav til garantistillelse.

INFO OM PROSJEKTET:
Blefjelltunet skiller seg ut som et unikt konsept der fellesskap og trivsel står i fokus. Området hvor prosjektet etableres ligger med fin utsikt og gode solforhold i flott natur. Her er det kort vei til høyfjellet, og supre skiløyper og nydelig turterreng sommer som vinter ligger like ved. Blestua cafe og Borges kiosk befinner seg bare noen minutters spasertur unna. Her kan du få servert middag eller bare kjøpe noe godt å drikke. Det er flott utsikt mot Norefjell.

Nå bygges de 2 første tunene med 23 delikate og energieffektive fritidsboliger på Blefjelltunet. Hvert tun på Blefjelltunet skal inneholde mellom 4 og 12 hytter, og det blir koselige fellesarealer med gapahuk, bålpanne og arealer som innbyr til sosial omgang med naboene. Totalt vil prosjektet ferdig utbygget bestå av inntil 110 hytter fordelt på 9 tun.

TUNHYTTA:
Tradisjonelt oppstår et tun når driftsbygningene på en gård blir plassert så tett at de danner et romlig fellesskap. Tunets midtpunkt er ofte markert med tuntre. Tunhyttene på Blefjelltunet baserer seg på den samme fellesskapstankegangen, med hytter samlet rundt et felles samlingspunkt i form av en bålplass hvor naboer kan møtes og være sammen. Dette fellesskapet er inspirert av hvordan man møttes på gårdstunet både for kos og arbeid i tidligere tider. Her kan man tilbringe tid med fellesskapet, nyte felles måltider og ha tid til å være sammen på en måte man i nåværende tid kun får mulighet til på fritiden. Samtidig gir de helt private hyttene en mulighet for å trekke seg tilbake fra fellesskapet, slik man også hadde mulighet til på gårdene.
Tunhyttene baserer seg på en mer bærekraftig tilnærming til hytteutbygging. Ved å ha flere, mindre, hytter sentrert rundt et felles tun, minimeres behovet for innhogg i naturen. Tunhyttene har eget opplegg for vann og kloakk, men deler teknisk infrastruktur med naboene på tunet for å holde den økonomiske og klimamessige kostnaden så lav som mulig.

BELIGGENHET:
Hyttene får en fin beliggenhet med kort avstand til alt du ønsker deg av nærområdet. Blefjell byr på særdeles gode turmuligheter hele året! Vinterstid har området fantastiske skiløyper med mange forskjellige turer. Strutåsen fjellstue ligger ikke langt fra hytta, og er et naturlig knutepunkt med flotte løyper på snaufjellet. Her kan du gå med familien til Solobua for en kopp kaffe - eller lengre turer, som topptur til Krøklatoppen eller dagstur til Vassholet ved foten av Blefjell. Blefjellheisen gir også mulighet for slalåm og snowboard for de som måtte ønske det.

Om sommeren er store deler av løypenettet tilrettelagt for fotturer med klopper. Området har flere fjellvann med fiskemulighet. Det er også etablert flott sykkelsti til Fagerfjell. Gangavstand til Blestua med god tradisjonsrik mat og den berømte «Blesnurren», samt alkoholservering og dagligvarer. Litt lenger unna finner du populære Blefjell Lodge med matservering og selvbetjent dagligvarehandel. Ønsker du å ta en tur til byen tar det ca. 30 minutter med bil til Kongsberg sentrum. Nærmeste tettsted er Lampeland med blant annet matbutikker, svømmehall og byggevareforretning.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST:
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av fritidsboligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en stund etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta fritidsboligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

FORMUESVERDI:
Formuesverdien er foreløpig ikke fastsatt, og fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andreboliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT:
Det er eiendomsskatt i Flesberg kommune. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. For tunhyttene vil dette utgjøre ca kr 1 500,- per år. 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

VELFORENING:
Det er etablert en vel/huseierforening for Blefjelltunet; Blefjelltunet 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 velforing. Det blir tinglyst rett og plikt til å være medlem i velforeningen.

ANDRE DRIFTSKOSTNADER / LØPENDE KOSTNADER:
Kommunale avgifter faktureres direkte til kjøper fra kommunen. Hytterenovasjon kr 1 664,- per år for 2024. Evt. feiing kr 560,- for 2024. Se også kommunens hjemmesider for mer informasjon og oppdaterte satser: https://pub.framsikt.net/2024/flesberg/bm-2024-vedtak#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-72

Løypeavgift ca. kr. 600,- per år.

Festeavgift kr. 8 500,- per år for 2024. 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.

Se eget avsnitt for vei, vann og avløp nedenfor.

VEI, VANN OG AVLØP:
Vei: Privat.
For stikkveien betales årsavgift for vedlikehold og brøyting etter selvkost. Det betales veiavgift kr. 75,- for enkelttur på Søre Blefjellveien – årskort koster fra kr. 1 215,-. Anslag for brøyting inkl. p-plasser er ca. kr. 3 000,- 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 2023 er årsavgift ca. kr. 8 750,-. For mer informasjon, se www.bleva.no

INTERNETT/TV:
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. 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.

FORSIKRING:
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Fra overtagelse må kjøper tegne egne forsikringer som forsikring for bygning, innbo og evt. løsøre.

AREALER:
BRA-i (internt bruksareal): 36,2 kvm. BRA-e (eksternt bruksareal): 3,1 kvm. TBA (terrasse- og balkongareal): 10,3 kvm. Totalt BRA: 39,3 kvm.

1. etg.: BRA-i utgjør 36,2 kvm som omfattes av entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue. BRA-e utgjør 3,1 kvm som omfattes av bod.
Hems.: BRA-i utgjør 0 kvm som omfattes av hemsstue og 2 hemssoverom. Hemsetasjen har ikke målbart areal grunnet takhøyde 187-189 cm, men gulvarealet er på ca. 24 kvm. TBA utgjør 10,3 kvm som omfattes av terrasse/altan.

Totalt gulvareal (GUA) i hytta er ca. 62,5 kvm.

Arealene er hentet fra bygningstegninger og er ikke kontrollert av megler. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

AREALANGIVELSE:
Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og terrasse- og balkongareal (TBA). BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE:
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

TOMT/TOMTEAREAL:
Tomten er festet. Festekontrakten tinglyst den 24.11.2023 følger eiendommen ved salg. Bortfesters anledning til regulering av festeavgift, samt festers mulighet for innløsning av tomten følger av festeavtalen og tomtefestelovens bestemmelser som er vedlagt salgsoppgaven. Tomteareal per fritidsbolig er ca. 250 kvm.

Tomtene opparbeides med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Det tas forbehold om mindre justering av tomteareal. Det kan bli avvik mellom tomtekart og endelig plassering av hyttene. Selger forbeholder seg retten til å prosjektere dette på en mest mulig hensiktsmessig måte for prosjektet som helhet, og avvik fra situasjonskartet gir i denne forbindelse ikke grunnlag for kompensasjon til kjøper.

REGULERINGSFORHOLD:
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.

Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området eller ved ønske om komplett plankart.

SERVITUTTER / RETTIGHETER/HEFTELSER:
Fritidsboligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler. Fritidsboligene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til kommunen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

På hovedeiendommen som eiendommene er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Ved fradelingen vil heftelser fra hovedeiendommen følge over til denne eiendommen, disse vil ikke bli slettet.

På den fradelte parsellen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til servituttene.

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 overfor kjøper til 3. mann. 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.

STANDARD / UTSTYR:
Se leveransebeskrivelse og romskjema som utgjør en del av denne salgsoppgave.

OPPVARMING:
Det leveres gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad 1. etasje.

ENERGIMERKING:
Da hyttene er under 50 kvm er det ikke krav til energimerking.

PARKERING:
Det opparbeides 2 parkeringsplasser på terreng per hytte på egen tomt iht. situasjonsplan i salgsoppgave.

ADGANG TIL LOVLIG 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.

AVTALEMESSIGE FORHOLD:
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere fritidsboliger til samme kjøper.

Vedtekter for eventuelle velforeninger eller lignende vil bli utarbeidet av selger. Så snart dokumentene er ferdige vil de bli tilsendt kjøper eller de kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner hensiktsmessig å gjøre i prosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av fritidsboligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

AVBESTILLING:
Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

EIENDOMSMEGLER:
Sem & Johnsen Nye boliger AS, org.nr. 997 812 824
Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo
E-post: nyeboliger@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler:
Tom Z. Bliksmark, Eiendomsmegler/Partner, Mobil: 909 25 904 E-post: tzb@sem-johnsen.no

Eiendomsmegler:
Lene Markegård, Eiendomsmegler/Partner, Mobil: 918 23 923 E-post: lhm@sem-johnsen.no

Megler har fast provisjon per enhet solgt i prosjektet, kr 50 000,- inkl. mva. I tillegg belastes oppgjørshonorar kr 4 375,- inkl. mva. per solgte enhet samt alle direkte utlegg som påløper. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon, men direkte utlegg skal dekkes av oppdragsgiver. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
PB 1613 Vika, 0119 Oslo

LOV OM HVITVASKING:
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom oppgjøret helt ellerdelvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN:
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

TILVALG OG ENDRINGER:
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøres for pris og evt. fristforlengelse som følge av endringene. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres direkte fra entreprenør/selger.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin hytte gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Det er åpnet for tilvalg som fremkommer i prosjektbeskrivelsen som utgjør en del av salgsoppgaven.

Endringer ut over de som fremkommer i prosjektbeskrivelsen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, flytting av innvendige vegger og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få

levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

KONSESJON / ODEL:
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salg av eiendommen.

FORBEHOLD:
Byggingen er igangsatt. Ved inngåelse av kjøpekontrakt skal estimert overtakelsestid fastsettes av utbygger. Forskyvninger av ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene, gir ikke grunnlag for at krav om dagmulkt eller andre krav mot Selger.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:
– Avtalen bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
– Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i boligens bruksareal. Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjennelse fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer på bad, møbler, lamper og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Bilder brukt i prospektet er bilder fra lignende hyttemodell som er ferdigstilt og tatt i bruk på et annet felt i området og avvik vil forekomme.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen, er hentet fra selgers opplysninger og tegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser som fysisk er satt.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle fritidsboliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Tomtekart og situasjonsplaner i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en foreløpig illustrasjonsskisse. Situasjonsplanen er utarbeidet for å illustrere byggenes plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ett hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Kjøpetilbud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før kjøpetilbud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 30 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til førstegangskjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og salgsoppgave.

SIKKERHETSSTILLELSE:
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

OPPDRAGSNUMMER:
21-24-5001

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Plantegning og fasadetegning
- Situasjonskart
- Festekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringskart med bestemmelser
- Standard kjøpekontrakt
- Budskjema/midlertidig kjøpekontrakt

Oslo, 18.12.2024

Blefjelltunet

PROSJEKTBESKRIVELSE HTTETYPE 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

OVERVANNSHÅNDTERING

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 ledningsinfrastuktur.

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 kledd med Nord kledning. Etasjeskille i tre med nødvendig isolasjon. Hoved tak s-bjelker 40 med 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. Tilnærmet flate tak tekkes med helsveiset papp i asfalt.

TRAPPER

Hems - trapp i gråbeiset utførelse.

PROSJEKTBESKRIVELSE

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

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

Hytta har ekstra soverom (hyttetype 1) og har en annerledes planløsning på kjøkkenet enn standardhytta.

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 dusjnisjen. Fondvegg i glass mosaikk fliser. Tak med panel beiset i Sjøsand. Spoter i himling.

6. VENTILASJON/OPPVARMING

Det leveres avtrekksvifter i bad.
Det leveres EL - gulvvarme i stue, kjøkken, 1 soverom 1.etg. Bod, gang og bad 1. etasje.

Termostater gulvvarme kan byttes til APP styring mot tillegg

Det er montert Mitsubishi Kajteki 6600 varmepumpe som kan fjernstyres med app. Dette betinger at det velges nettverk på hytta.

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.

-Peis Contura 810 med sort stålpipe kan leveres som tilvalg

-App styring forutsetter stabilt nettverk i hytta

-El billader

-Garderobeskap sov

Larvik 9.12.2024

ROMSKJEMA TUNHYTTE 1

Blefjelltunet AS

Larvik, 9.12.2024

	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 EL: 5 downlights (sorte)	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 med app styring
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 EL: 4 downlights (sorte)	Baderoms innredning. 1 stk innredning i matt sort lind royal i cm bredde.Høyskap lind royal matt sort 35 cm. Lys speil 60x90. Dusjvegger og garnetyr i sort utførelse.	
SOVEROM 1	Høyttrykkslaminat Berryalloc Champs Elysees	Panel (glatt) Beiset i fargen Sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		Elektrisk gulvvarme EL: 1 takpunkt
2 ETG HEMS	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (Glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med 3 stikk og 4 stk spotter
SOV 1 HEMS	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 2 stk spotter
SOV 2 HEMS	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 2 stk spotter
BOD	FLIS Meteor greige 30X30	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	200L bereder	EL: 1 takpunkt Opplegg vaskemaskin
					Elektrisk gulvvarme
VARMEPUMPE					Mitsubishi kaiteki 6600 sort

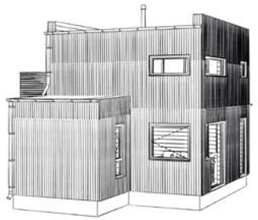
ROMSKJEMA TUNHYTTE 1

Blefjelltunet AS

Larvik, 9.12.2024

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

- Flis (Tiles)
- Veranda (Terrace)
- Ventilasjonskasse / nedsenket himling (Ventilation box / lowered ceiling)
- Gass og Røyktett (Gass and smoke proof)
- Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer (Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)
- Brannprosjektering linje (Fire design line)



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

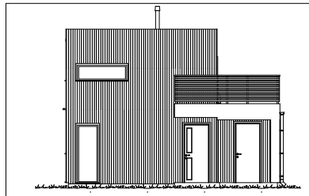
F			
E			
D			
C			
B			
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA	31.01.2024

PROSJEKT: Blefjelltunet
10290 - Tunhytter

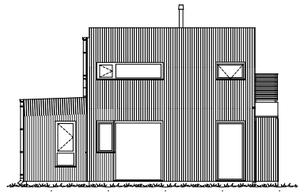
MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: Blefjell Hytteutvikling AS
EIENDOMSPLAN: Veg 2387 Lampeland 3623
TEGN. NAVN: Blefjelltunet Tunhytte

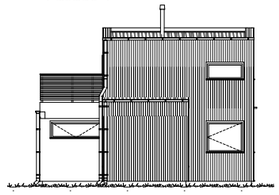
TEGN. NR.: 17/5 | FORMAT: Flesberg | TEGN.: KN | DATO: 16.02.2024 | MÅL: | FORMAT: A3 | TEGNNR.: 01.01



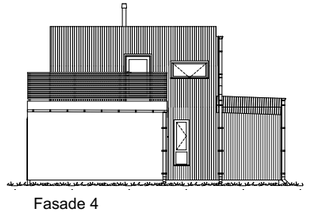
Fasade 1



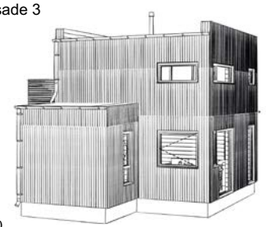
Fasade 2

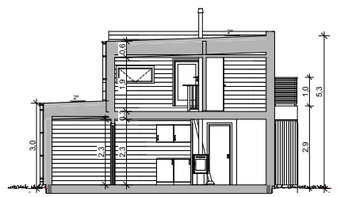


Fasade 3



Fasade 4





Snitt

BRA (Bruksareal)

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

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*49,9*
	49,9 m²

Grunnflate

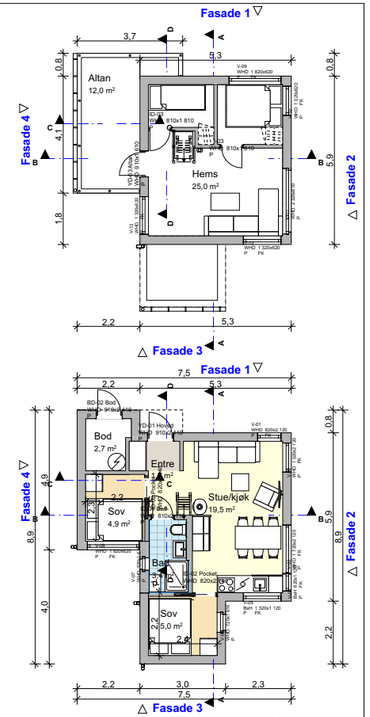
Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

GUA

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

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²



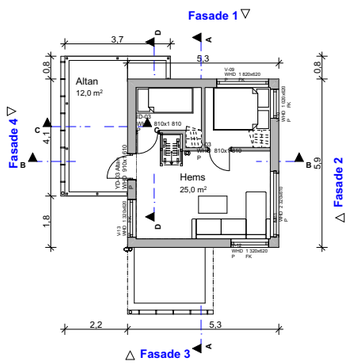
B			
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA	31.01.2024

PROSJEKT: Blefjelltunet
10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: Blefjell Hytteutvikling AS
EIENDOMSPLAN: Veg 2387 Lampeland 3623
TEGN. NAVN: Blefjelltunet Tunhytte

TEGN. NR.: 17/5 | FORMAT: Flesberg | TEGN.: KN | DATO: 16.02.2024 | MÅL: 1:100 | FORMAT: A3 | TEGNNR.: A20-1



BRA (Bruksareal)

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

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*49,9*
	49,9 m²

Grunnflate

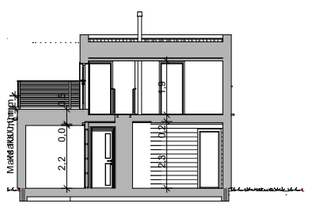
Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

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

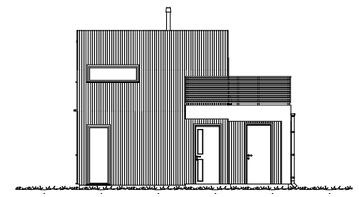
SEQ | BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO

PROSJEKT
Blefjelltunet
10290 - Tunhytter

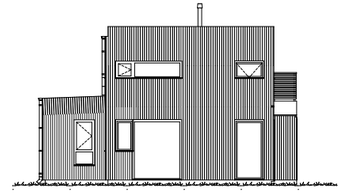
MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN **Blefjelltunet Tunhytte**
NR. **Tunhytte 10**

TEGN. NR.	KONTROLL	TEGN.	DATO	MÅLSTOKK	FORMAT	TEGNINGS NR.
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:100	A3	01.03



Fasade 1



Fasade 2

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C				
B				
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA	31.01.2024

SEQ | BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO

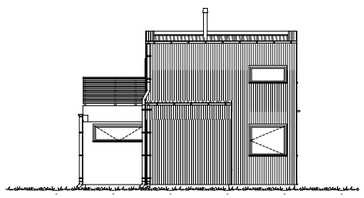
PROSJEKT
Blefjelltunet
10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

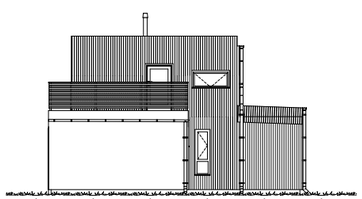
TILTAKSHAVER **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN **Blefjelltunet Tunhytte**
NR. **Tunhytte 10**

TEGN. NR.	KONTROLL	TEGN.	DATO	MÅLSTOKK	FORMAT	TEGNINGS NR.
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:100	A3	01.04

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



Fasade 3



Fasade 4

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C				
B				
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA	31.01.2024

REV. BESKRIVELSE | KONT. | REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet**
10290 - Tunhytter

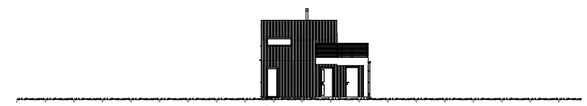
MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN: **Blefjelltunet Tunhytte**

TITTEL: **Tunhytte 10**

PDF-REV	TEGNINGS	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:100	A3	01.05

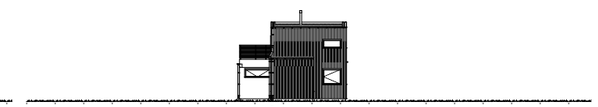
Template: **#Template revision**, File name: **Tunhytte 10 - Rev. 16.02.2024.pln**, Publishing date: **16.02.2024**, Time: **10:28**



Fasade 1

Fasade 2

Fasade 4



Fasade 3

BRA (Bruksareal)

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

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*49,9*
	49,9 m²

Grunnflate

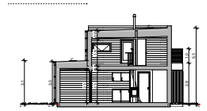
Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

GUA

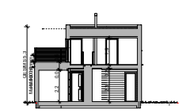
GUA 1 Etasje	*38,2*
GUA Hems	*24,3*
	62,5 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²



Snitt



Snitt - B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C				
B				
A	Utarbeidet tegninger	KN	AMA	31.01.2024

REV. BESKRIVELSE | KONT. | REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet**
10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN: **Blefjelltunet Tunhytte**

TITTEL: **Tunhytte 10**

PDF-REV	TEGNINGS	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR
17/5	Flesberg	KN	16.02.2024	1:200	A3	01.06

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

Blefjelltunet

PROSJEKTBESKRIVELSE HYTTETYPE 2

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

OVERVANNSHÅNDTERING

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 ledningsinfrastuktur.

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).

PROSJEKTBESKRIVELSE

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 dusjnisjen.. 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

ROMSKJEMA HYTTETYPE 2

Larvik, 09.09 2025

Blefjelltunet 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. EL 2 stk Taklampe
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.	EL 1 stk Taklampe
SOVEROM 1 1 ETG	Høyttrykkslaminat Berryalloc Champs Elysees	Panel (glatt) Beiset i fargen Sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		EL: 1 stk Taklape
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
PEIS					

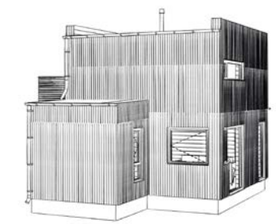
ROMSKJEMA HYTTETYPE 2

Larvik, 09.09 2025

Blefjelltunet AS

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

- Flis (Tiles)
- Veranda (Terrace)
- Ventilasjonskasse / nedsenket himling (Ventilation box / lowered ceiling)
- Gass og Røyktett (Gass and smoke proof)
- Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer (Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)
- Brannprosjektering linje (Fire design line)



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

F				
E				
D				
C	Revidert rekkverk	KN	AMA	05.07.2023
B	Endring av tegning og arbeidstegning	KN	SG	01.06.2023
A	Arbeidstegninger	KN	AMA	25.01.2023

TITTEL/BESKRIVELSE: Blefjelltunet 10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

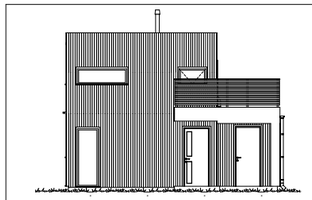
TLTNEDSKRIFT: Blefjell Hytteutvikling AS

PROSJEKTLAND: Veg 2387 Lampeland 3623

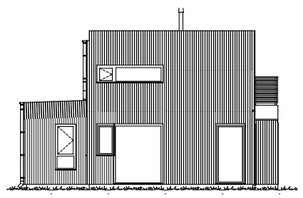
TEGN.NAVN: Blefjelltunet Minihytte

TITTEL: Tunhytte 5

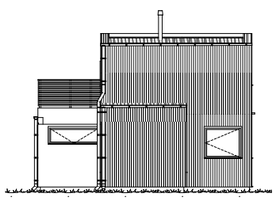
TEGN.NR.	KONTROLL	MÅLK.	DATO	DIM.	FORMAT	TEGN.TYP
17/5	Flesberg	KN	31.01.2024		A3	01.01



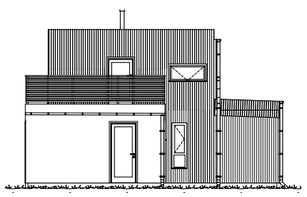
Fasade 1



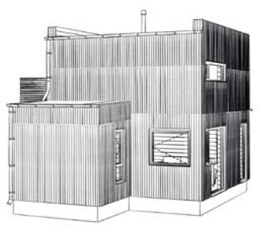
Fasade 2

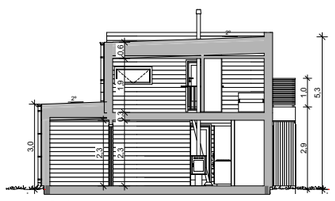


Fasade 3

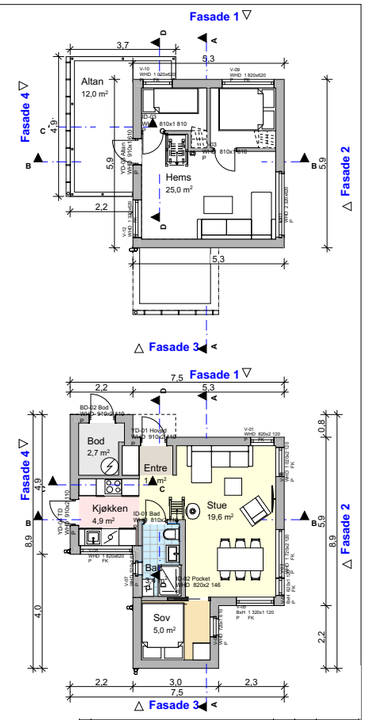


Fasade 4





Snitt



BRA (Bruksareal)

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

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*49,9*
	49,9 m²

Grunnflate

Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²

B	Endring av tegning og arbeidstegninger	KN	SG	01.06.2023
A	Arbeidstegninger	KN	AMA	25.01.2023

REV. BESKRIVELSE

PROSJEKT: **Blefjelltunet 10290 - Tunhytter**

MAXBO Tekniske tjenester

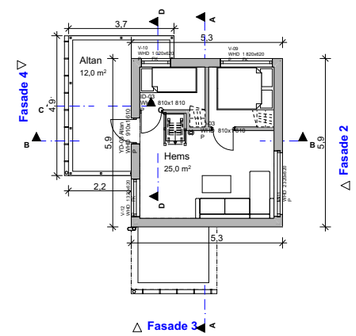
TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**

BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**

TEGN. NAVN: **Blefjelltunet Minihytte**

TEGNING: **Tunhytte 5**

DATO	TEGNET	KONTR.	DATO	MÅLESTOKK	FORMAT	TEGN.NR
17/5	Flesberg	KN	31.01.2024	1:100	A3	A20-1



BRA (Bruksareal)

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

BYA (Bebygd Areal)

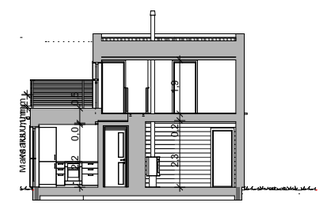
BYA	*49,9*
	49,9 m²

Grunnflate

Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²



Snitt - B

F				
E				
D				
C	Revidert rekkverk	KN	AMA	05.07.2023
B	Endring av tegning og arbeidstegning	KN	SG	01.06.2023
A	Arbeidstegninger	KN	AMA	25.01.2023

REV. BESKRIVELSE

PROSJEKT: **Blefjelltunet 10290 - Tunhytter**

MAXBO Tekniske tjenester

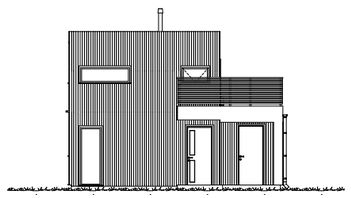
TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**

BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**

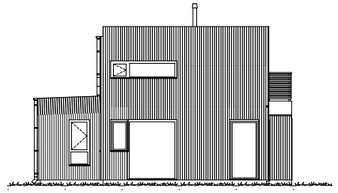
TEGN. NAVN: **Blefjelltunet Minihytte**

TEGNING: **Tunhytte 5**

DATO	TEGNET	KONTR.	DATO	MÅLESTOKK	FORMAT	TEGN.NR
17/5	Flesberg	KN	31.01.2024	1:100	A3	01.03



Fasade 1



Fasade 2

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C	Revidert rekkverk	KN	AMA	05.07.2023
B	Endring av tegning og arbeidstegning	KN	SG	01.06.2023
A	Arbeidstegninger	KN	AMA	25.01.2023

REV | BESKRIVELSE | SIGN | REV. DATO

PROSJEKT
Blefjelltunet
10290 - Tunhytter

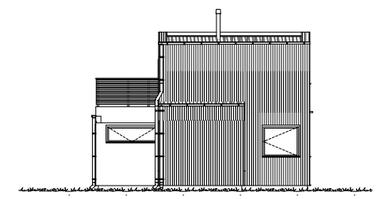
MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN **Blefjelltunet Minihytte**

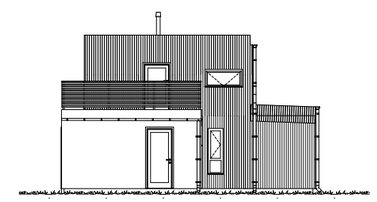
NR. **Tunhytte 5**

JOB NR.	KONTROLL	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGNING
17/5	Flesberg	KN	31.01.2024	1:100	A3	01.04

Template: **#Template revision**, File name: **Tunhytte 5 - Rev. 31.01.2023.pln**, Publishing date: **31.01.2024**, Time: **10:11**



Fasade 3



Fasade 4

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C	Revidert rekkverk	KN	AMA	05.07.2023
B	Endring av tegning og arbeidstegning	KN	SG	01.06.2023
A	Arbeidstegninger	KN	AMA	25.01.2023

REV | BESKRIVELSE | SIGN | REV. DATO

PROSJEKT
Blefjelltunet
10290 - Tunhytter

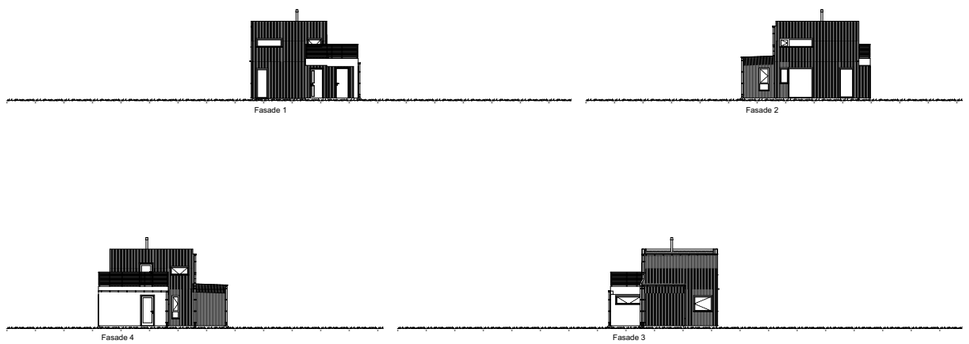
MAXBO Tekniske tjenester

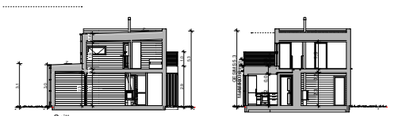
TILTAKSHAVER **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN **Blefjelltunet Minihytte**

NR. **Tunhytte 5**

JOB NR.	KONTROLL	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGNING
17/5	Flesberg	KN	31.01.2024	1:100	A3	01.05

Template: **#Template revision**, File name: **Tunhytte 5 - Rev. 31.01.2023.pln**, Publishing date: **31.01.2024**, Time: **10:12**





BRA (Bruksareal)

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

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*49,9*
	49,9 m²

Grunnflate

Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C	Revidert rekkverk	KN	AMA	05.07.2023
B	Endring av tegning og arbeidstegning	KN	SG	01.06.2023
A	Arbeidstegninger	KN	AMA	25.01.2023

REV. BESKRIVELSE — SIGN. — REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet 10290 - Tunhytter**

TILTAKSHAVER: Blefjell Hytteutvikling AS

BYGGEPLASS: Veg 2387 Lampeland 3623

TEGN. NAVN: Blefjelltunet Minihytte

MAXBO Tekniske tjenester

NR: Tunhytte 5

TEGN. NR.	TEGNINGS-TITTEL	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGNING
17/5	Flesberg	KN	31.01.2024	1:200	A3	01.06

Template: **#Template revision**, File name: **Tunhytte 5 - Rev. 31.01.2023.pln**, Publishing date: **31.01.2024**, Time: **10:12**

Blefjelltunet

PROSJEKTBESKRIVELSE HYTTETYPE 3 (TRAPP)

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

OVERVANNSHÅNDTERING

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 ledningsinfrastuktur.

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

Vanger,balustre i sort utførelse og trinn i fargen leirgrå.

PROSJEKTBESKRIVELSE

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 dusjnisjen.. Tak med panel beiset i Sjøsand. Spoter i himling.

Varmepumpe mitsubishi kaiteki 6600

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

ROMSKJEMA HYTTETYPE 3 (TRAPP)

Larvik, 09.09

2025

Blefjelltunet 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. EL 2 stk Taklampe
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.	EL 1 stk Taklampe
SOVEROM 1 1 ETG	Høyttrykkslaminat Berryalloc Champs Elysees	Panel (glatt) Beiset i fargen Sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		EL: 1 stk Taklape
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
PEIS					

ROMSKJEMA HYTTETYPE 3 (TRAPP)

Larvik, 09.09

2025

Blefjelltunet AS

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

- Flis
(Tiles)

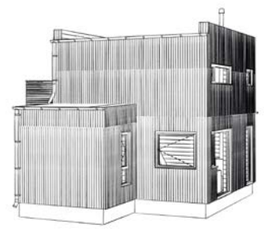
- Veranda
(Terrace)

- Ventilasjonskasse / nedsenket himling
(Ventilation box / lowered ceiling)

- Gass og Røyktett
(Gass and smoke proof)

- Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer
(Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)

- Brannprosjektering linje
(Fire design line)



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

F				
E				
D				
C				
B				
A				
REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO

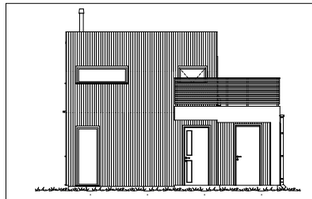
PROSJEKT: **Blefjelltunet**
10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

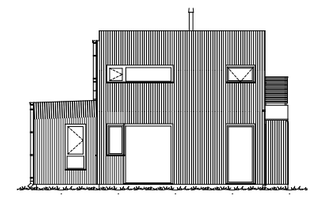
TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**
GÅ.NR./BN.NR.: **Blefjelltunet**

TITTEL: **Tunhytte 12**

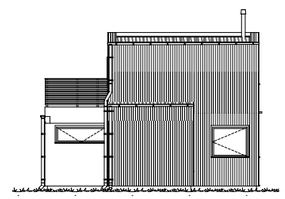
DATO:	TEGNET:	MÅL:	DATO:	FORMAT:	TEGN.NR:
17/5	Flesberg	KN	30.10.2024	A3	01.01



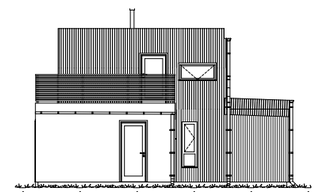
Fasade 1



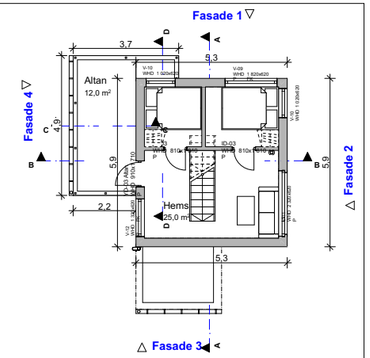
Fasade 2

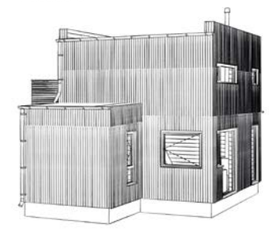


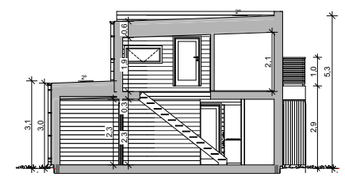
Fasade 3



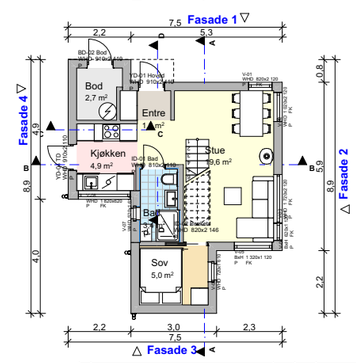
Fasade 4







Snitt



BRA (Bruksareal)

BRA-e 1 Etasje	*3,1*
BRA-i 1 Etasje	*36,2*
BRA-i 2. etasje	*25,0*
	64,3 m²

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*48,7*
	48,7 m²

Grunnflate

Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*

B				
A				
REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO

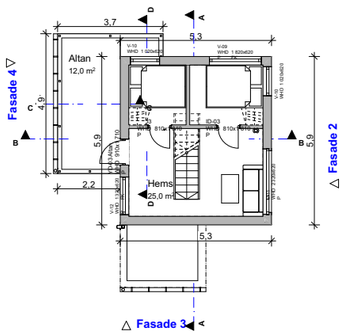
PROSJEKT: **Blefjelltunet**
10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**
GÅ.NR./BN.NR.: **Blefjelltunet**

TITTEL: **Tunhytte 12**

DATO:	TEGNET:	MÅL:	DATO:	FORMAT:	TEGN.NR:
17/5	Flesberg	KN	30.10.2024	1:100	A3	A20-1



BRA (Bruksareal)

BRA-e 1 Etasje	*3,1*
BRA-i 1 Etasje	*36,2*
BRA-i 2. etasje	*25,0*
	64,3 m²

BYA (Bebygd Areal)

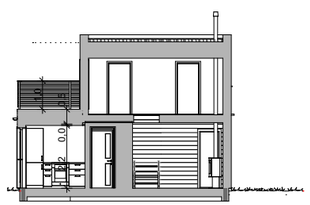
BYA	*48,7*
	48,7 m²

Grunnflate

Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²



Snitt - B

F				
E				
D				
C				
B				
A				
REV. BESKRIVELSE		DATE		REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet 10290 - Tunhytter**

MAXBO Tekniske tjenester

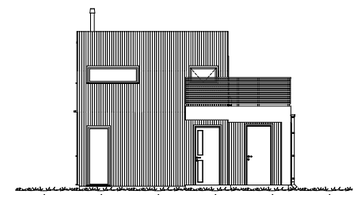
TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**

BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**

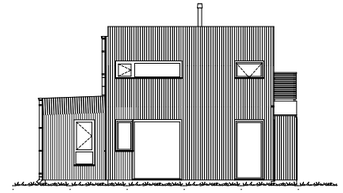
GÅR./BNR.: **Blefjelltunet**

TEGN. **Tunhytte 12**

TEGN. DAT.	TEGNER	SIGN.	DATO	MÅL	FORMAT	ÅR/UKE
17/5	Flesberg	KN	30.10.2024	1:100	A3	01.03



Fasade 1



Fasade 2

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C				
B				
A				
REV. BESKRIVELSE		DATE		REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet 10290 - Tunhytter**

MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**

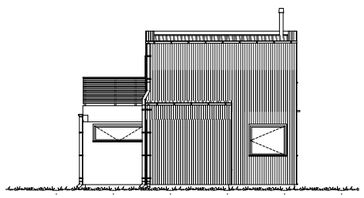
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**

GÅR./BNR.: **Blefjelltunet**

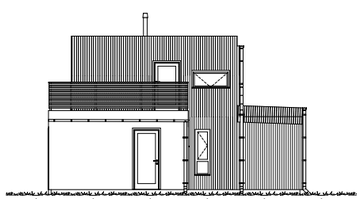
TEGN. **Tunhytte 12**

TEGN. DAT.	TEGNER	SIGN.	DATO	MÅL	FORMAT	ÅR/UKE
17/5	Flesberg	KN	30.10.2024	1:100	A3	01.04

Template: **####**, File name: **Tunhytte12 - Rev. 29.10.2024.pln**, Publishing date: **30.10.2024**, Time: **10:49**



Fasade 3



Fasade 4

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C				
B				
A				
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet**
10290 - Tunhytter

MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN: **Blefjelltunet**

TITTEL: **Tunhytte 12**

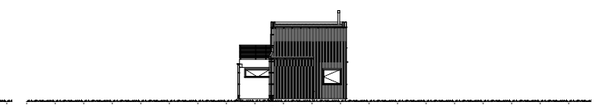
TEGN. DAT.	TEGNER	KONTR.	DATO	MÅLSTOKK	FORMAT	PROSJEKT-NR.
17/5	Flesberg	KN	30.10.2024	1:100	A3	01.05

Template: **####**, File name: **Tunhytte12 - Rev. 29.10.2024.pln**, Publishing date: **30.10.2024**, Time: **10:49**

Fasade 1

Fasade 2

Fasade 4



Fasade 3

BRA (Bruksareal)

BRA-e 1 Etasje	*3,1*
BRA-i 1 Etasje	*36,2*
BRA-i 2. etasje	*25,0*
	64,3 m²

BYA (Bebygd Areal)

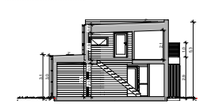
BYA	*48,7*
	48,7 m²

Grunnflate

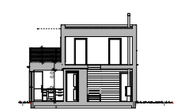
Grunnflate	*45,8*
	45,8 m²

TBA

TBA 2. Etasje	*10,3*
	10,3 m²



Snitt



Snitt - B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C				
B				
A				
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKT: **Blefjelltunet**
10290 - Tunhytter

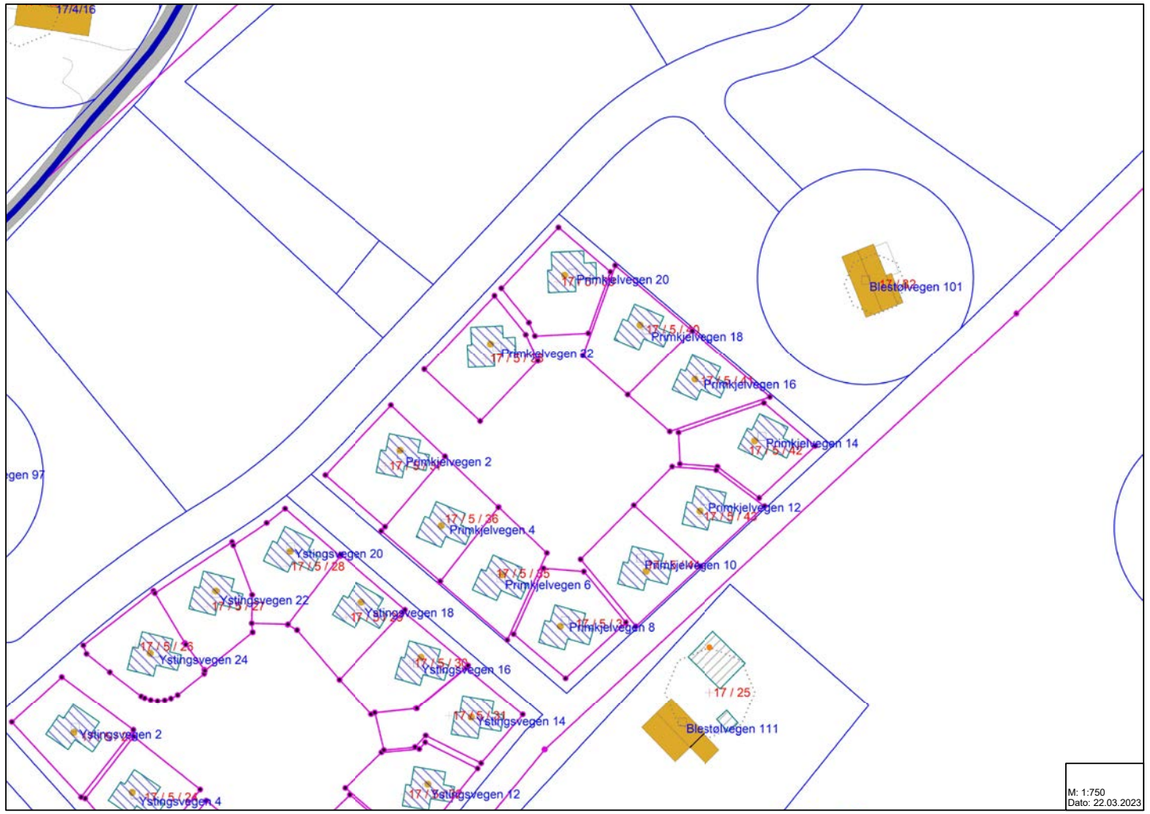
MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER: **Blefjell Hytteutvikling AS**
BYGGEPLASS: **Veg 2387 Lampeland 3623**
TEGN. NAVN: **Blefjelltunet**

TITTEL: **Tunhytte 12**

TEGN. DAT.	TEGNER	KONTR.	DATO	MÅLSTOKK	FORMAT	PROSJEKT-NR.
17/5	Flesberg	KN	30.10.2024	1:200	A3	01.06

Template: **####**, File name: **Tunhytte12 - Rev. 29.10.2024.pln**, Publishing date: **30.10.2024**, Time: **10:49**



FESTEKONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Innsenders navn og adresse (rekvirent):	Pl
BLEFJELLTUNET AS KVARVEIN. 22 3290 STAVERN	Doknr: 1318310 Tinglyst: 24.11.2023 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1 – 7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Tomt nr.
3050	**FLESBERG**	**17**	**5**	**25**	4

Beskaffenhet:	Tomtens areal:	Tomteverdi:
Råtomt i Åsland Fjellgrend	250 m²	250.000 kr

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/ Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn	Ideell andel
300881[redacted]	GUNN HEGE HUSLENDE	1/1

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/ Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
923 743 189	BLEFJELLTUNET AS	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 8.500,00

5. Festetid:
Antall år: Opprettet: 13.02.2023

6. Panterett for festeavgiften
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst
Se vedlegg.

Dato 24/11 - 2023	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

1

RETTIGHETER OG VILKÅR (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

8. Tomtas beliggenhet
Festetomten er i samsvar med matrikkelbrev tinglyst 19.12.2022.

Tomta er oppmålt i henhold til reguleringsplan for Åsland Fjellgrend, vedtatt i Flesberg kommunestyre 17.06.2021. Tomta har et oppmålt areal på 250 m².

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp fritidsbolig på maksimalt BYA 50 m² (inkludert evt. tilbygg), som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester.

Bortfester er opptatt av å skape et helhetlig og veldrevet hytteområde som alle trives i.
Det legges derfor stor vekt på at bebyggelsen er tilpasset terrenget og byggestil for området.

For å skape en helhetlig byggestil i området, skal fritidsbolig med evt. tilbygg tilpasses gjeldende byggestil. *Oppføring av fritidsbolig og evt. tilbygg skal skriftlig godkjennes av grunneier.*

Fritidsboligen skal være i samsvar med reguleringsplan m/ bestemmelser for området.
Det kan kun søkes dispensasjon fra reguleringsplan m/bestemmelser dersom grunneier skriftlig har samtykket til dette.

Blefjell hytteutvikling AS (org.nr. 923 743 367) har fortrinnsrett til oppføring av evt. tilbygg til fritidsboligen.

10. Festeavgiftens betaling og regulering
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.

11. Infrastruktur mv.
11.1 Etablering og drift mv av infrastruktur
Grunneier fester bort råtomt, og har ingen ansvar eller forpliktelser knyttet til opparbeidelse, drift og vedlikehold av vann, avløp, strøm og fiber i området. Det er Blefjelltunet AS (org.nr. 923 743 189) som er ansvarlig for utbygging og/eller avtaleinngåelse med leverandører av infrastruktur.

Det presiseres imidlertid at fester er forplikter seg til å dekke sin andel av faste og variable utgifter til drift, vedlikehold og oppgradering/fornyelse av all infrastruktur, herunder offentlige eller private pålegg knyttet til veg, vann, avløp og strøm til den leverandør som til enhver tid leverer disse tjenestene.

11.2 Veganlegget i Åsland Fjellgrend
Grunneier eier veganlegget i Åsland Fjellgrend. Fester gis vegrett på grunneiers eiendom i henhold til reguleringsplan for Åsland Fjellgrend gbnr. 17/5 i Flesberg kommune mot at fester dekker sin andel til drift (herunder brøytekostnader og strøing) og vedlikehold av veganlegget.

Grunneier er ansvarlig for drift (herunder brøyting og strøing) og vedlikehold av veganlegget i Åsland Fjellgrend. Grunneier har imidlertid rett til i sin helhet å sette bort denne forpliktelsen til andre aktører, herunder til entreprenører, Blefjelltunet velforening eller øvrige som tilbyr slike tjenester. Drift og vedlikehold skal skje til markedsmessige vilkår.

11.3 Friluftsmessig infrastruktur
Fester er forpliktet til å betale et årlig beløp til drift og vedlikehold av skiløyper og lignende grønn infrastruktur på Blefjell.

Ovennevnte forpliktelse skal tinglyses på tomta med følgende tekst:
«Eiendommen gnr. 17 bnr. 5 fnr. 25 i Flesberg kommune (k.nr. 3050) plikter å betale den årlige avgiften til Blefjell Løypeforening (org.nr. 980 909 301) for drift av stier og skiløyper på Blefjell.»

11.4 Eventuell innløsning av festetomten
Eventuell framtidig innløsning av festetomten har ikke innvirkning på forpliktelsene til å dekke kostnader som nevnt ovenfor. Ved eventuell innløsning av tomten er fester fortsatt forpliktet til å betale vederlag for rettighetene som nevnt ovenfor.

12. Råderett over tomta
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites i området. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

13. Framtidig utvikling
Fester forplikter seg til å akseptere videre næringsutvikling/fremtidig utnytting av grunneiers eiendom. Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan for Åsland Fjellgrend gbnr. 17/5 i Flesberg kommune, vedtatt av Flesberg kommune, 17.06.2021, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen blir endret. Grunneier skal i ethvert tilfelle samtykke til tilbygg på festetomten, jfr. punkt 7.5.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, fiberbredbånd el.l. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

14. Mislighold – heftelser
Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til eventuelt mislighold av festeavtalen fra bortfester eller fester.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

15. Dekning av kostnader
Festeren skal dekke følgende kostnader:

1. Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt.

2. Alle løpende offentlige avgifter vedrørende eiendommen som påløper etter festetidens begynnelse. Fester skal også dekke eventuell eiendomsskatt som måtte bli utskrevet på tomt og bebyggelse. Dersom kommunen fremsetter krav om eiendomsskatt direkte overfor bortfester for verdien av tomten/grunnen, skal fester dekke bortfester sine kostnader til slik skatt.

3. Refusjonsforpliktelser overfor det offentlige eller andre som måtte oppstå som følge av tiltak som iverksettes etter festetidens begynnelse.

4. Andre kostnader som følger av denne kontrakt og alle øvrige kostnader som er knyttet til festerettigheten.

16. Elektronisk kommunikasjon
Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. Tomtefesteloven § 6a.

***

Denne kontrakt er utstedt i 3 – tre - eksemplar, hvorav ett eksemplar beholdes av fester, 1 eksemplar beholdes av bortfester og ett eksemplar sendes til tinglysing.

Sted og dato:
Sted: STAVSEN **Dato:** 21/11 **2023**

Bortfesters underskrift: Gjentatt med blokkbokstaver:

GUNN HEGE HUSLENDE

Festers underskrift: Gjentatt med blokkbokstaver:

BLEFJELLTUNET AS

Tillegg til festekontraktens punkt 7 – supplerende tekst

7.1 Eiendommen gnr. 17 bnr. 5 fnr. 25 Flesberg kommune (k.nr. 3050) plikter å betale den årlige avgiften til Blefjell Løypeforening (org.nr. 980 909 301) for drift av stier og skiløyper på Blefjell.

7.2 Fester er forpliktet til å være medlem i Blefjelltunet velforening (org.nr. 928 117 561).

7.3 Overdragelse av festeretten skal godkjennes av bortfester, men kan ikke nektes av bortfester uten saklig grunn.

7.4 Bruk av eiendommen i strid med reguleringsplanen og dens vedtekter er ikke tillatt.

7.5 Det er kun tillatt å bebygge festetomten med maksimalt BYA 50 m2 (inkludert evt. tilbygg), men bortfester kan etter skriftlig avtale med fester fravike denne begrensningen. Bortfester skal i alle tilfeller skriftlig samtykke til eventuelle tilbygg på festetomten før tiltaket igangsettes.

7.6 Eier av gnr. 17 bnr. 5 i Flesberg kommune har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning med unntak for nærstående familie (jf. § 8 i Lov om løysingsrettar). Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved overføringer i kontraktsperioden.

Fester plikter å varsle eier av gnr. 17 bnr. 5 i Flesberg kommune om overdragelse av eiendommen med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift av kjøpekontrakt.

Dato:	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
21/11-2023		

Oppdragsnummer: 1207255002
Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 981 129 792

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

KJØPEKONTRAKT
FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Blefjelltunet AS 923 743 189

E-post: sven@blefjellhytteutvikling.no
Telefon: 930 21 900

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av fritidseiendom på gnr 17, bnr 5 fnr. . Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter ***eiendommen***.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Hjemmel til eiendomsrett: Bortfester Gunn Hege Huslende

Hjemmel til festerett: Blefjelltunet AS

Eiendommen ligger på festetomt Ystingsvegen 2, gnr. 17, bnr. 5, fnr. 25 (Ideell andel 1/1) i Flesberg kommune.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene 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

Initialer selger Initialer kjøper

forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner kroner.

Det er avtalt at kjøper skal innbetale kr 100 000,- i forskudd. Betalingsplikten inntrer ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	
Kjøpesum	
Dok. avgift (av tomteverdi kr 250.000,-)	**6 250,-**
Tinglysnignsgebyr skjøte	**545,-**
Tinglysningsgebyr pantedokument pr stk	**545,-**
Gebyr for panteattest	**260,-**

Kjøpesum

Totalt

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Betalingsplan	**Beløp i kroner**
Forskudd til forfall dato:	100 000
Rest kjøpesum og omkostninger til forfall før overtagelse	xx

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Initialer selger Initialer kjøper

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 1271 32 97087, tilhørende Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes og merkes med følgende KID: 120725500223.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntrer betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 1271 32 97087, tilhørende Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, merkes med følgende KID: 120725500223, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av eventuelle fellesområder og energi/nettverk m.m.

Festekontrakten er tinglyst på festetomtens grunnboksblad med følgende heftelser:
- Festekontrakt
- Pliktig skiløypeavgift
- Pliktig medlemsskap i velforeningen
- 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.

Kjøper er kjent med festekontrakten som påhviler tomten. Dersom transport av festekontrakt krever godkjennelse fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjennelse. Manglende godkjennelse medfører at nærværende kontrakt blir å heve av partene i fellesskap. Hver av partene bærer egne omkostninger i denne forbindelse. Innbetalt beløp fra kjøper med tillegg av renter på meglerforetakets klientkonto skal tilbakebetales kjøper. Rettigheter og plikter i henhold til kjøpekontrakten for øvrig, kan ikke gjøres gjeldende av partene.

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt XX. kvartal XX. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulktsutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulktsutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningssalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.
Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

15. FORBEHOLD

Selger står fritt til å endre sine priser på usolgte enheter uten øvrig forvarsel.

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Følgende forbehold er tatt fra kjøpers side:
-
Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kontraktens punkt 12 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

17. AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 30.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift datert

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Blefjelltunet AS

_____ _____
Initialer selger Initialer kjøper

Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no
Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim • Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad • Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no

Aurskog SPAREBANK

Notater

aktiv.
Nybygg