

aktiv.



Ystingsvegen 2, 3623 LAMPELAND

**BLEFJELL | Fritidsboliger i modell
Fjellro Klassisk | Idylliske
turområder | Fantastiske skiløyper
| 2 Parkeringsplasser**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim
Tlf: 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	3 790 000 - 3 790 000
Omkost. fra - til:	7 600 - 7 600
Selger:	Blefjelltunet AS
Org.nummer:	923743189
Eiendomstype:	- Ukjent -
Eierform:	Eiet
BRA - i:	70.91 - 70.91 m²
BRA total:	73.59 - 73.59 m²
Tomt:	251.4m²
Matrikkel:	gnr. 17, bnr. 5
Oppdragsnr:	
Sist oppdatert:	10.10.2025

Fritidsboliger i modell
Fjellro Klassisk | Idylliske
turområder | Fantastiske
skiløyper | 2 p-plasser

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.

I byggetrinn 3 kommer 12 hytter av vår nye modell Fjellro klassisk.

Ta gjerne kontakt med megler for mer informasjon.

Her selges det nå 12 hytter på byggetrinn 3:
Fra Ystingsvegen 24 til Ystingsvegen 35

Modellvalg og pris:

Tunhytte modell Fjellro Klassisk
Pris 3 790 000,-

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

Innhold:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig- og utvendig bod.
2. etasje: Loftstue og 3 soverom.



Bilder



Flott tunhytte i modell Fjellro Klassisk.



Hytten er over 2 plan og inneholder stue i hver etasje, kjøkken, 3 soverom og bad.



Med spaavdelingen blir det velvære og aktivitet på samme sted!



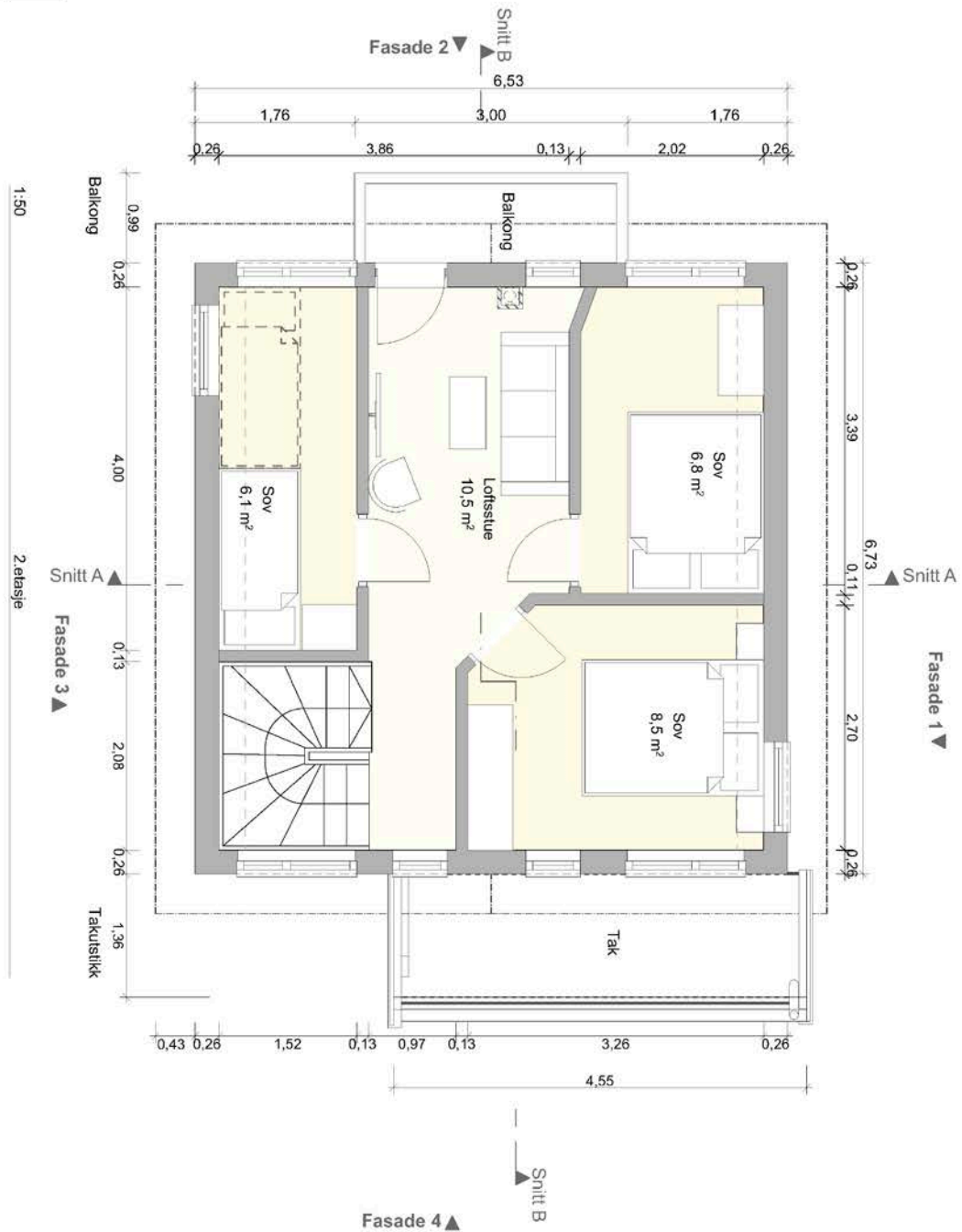
Treningsanlegget gir mulighet for din aktive livsstil.



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.

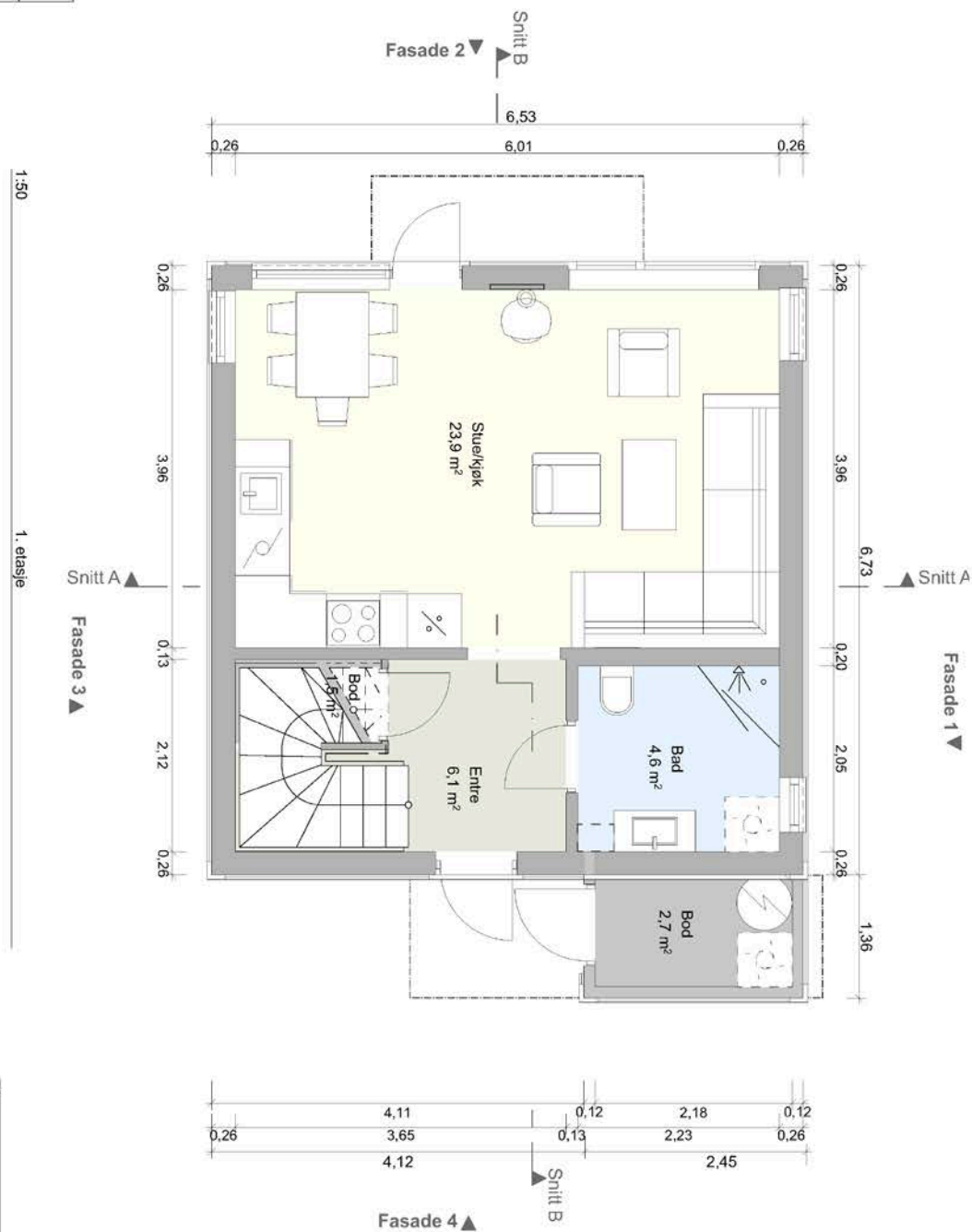


LISTE AREALER			
Emne	Lag	ID	Areal
1. etasje			
	662. M. BR-A-e		2,66
	662. M. BR-A-i		37,27
	662. M. BR-A-elli		40,49
	662. M. BY-A		49,83
2. etasje			
	662. M. BR-A-i		33,64
	662. M. BR-A-elli		37,27

	662_M_BRA-i	33,64	(rubert)
	662_M_BRA-ii	37,27	(gulvareid)

Disse bælgfrugter er Maribo Tekniske tjenester AS sin eiendom og kan ikke kjøpes, videreføres eller brukes videre uten Maribo Tekniske tjenester AS sin tillatelse ift loven om opphavstett.

TOTAL VIKTIGHET: 420 Plan 2 avsluttet 11.06.2024 - 08.09.2024 VERNBESKRIVNING: 130A PLAN: 130A PLANET 1: 30 A3 A20-02-02



LISTE AREALER			
Emne	Lang	ID	Areal
1. etasje			
	862 M. BRE-A		12,06
	862 M. BRE-I		37,27
	862 M. BRE-keil		40,49
	862 M. BYA		49,83
2. etasje			
	862 M. BRE-I		33,64
	862 M. BRE-keil		37,27

Disse tegningene er Maxdo Tekniske tjenester AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten Maxdo Tekniske tjenester AS sin tillatelse ifr loven om opphavsrett

[illegible][illegible]

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.

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.

Ta gjerne kontakt med megler for mer informasjon.

Her selges det nå 12 hytter på byggetrinn 3:
Ystingsvegen 24
Ystingsvegen 25
Ystingsvegen 26
Ystingsvegen 27
Ystingsvegen 28
Ystingsvegen 29
Ystingsvegen 30
Ystingsvegen 31
Ystingsvegen 32
Ystingsvegen 33
Ystingsvegen 34
Ystingsvegen 35

Modellvalg og pris:
Tunhytte modell Fjellro Klassisk
Pris 3 790 000,-

Blefjelltunet skiller seg ut som et unikt konsept der

fellesskap og trivsel står i fokus. Sjekk ut: www.blefjelltunet.no

Innhold:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig- og utvendig bod.
2. etasje: Loftstue og 3 soverom.

Det følger 2 parkeringsplasser på egen gårds plass.

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.

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.

Garasje/Parkering
Det er 2 parkeringsplasser på terreng per hytte på egen gårds plass.

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 overtakelsen 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 Klassisk:
Pris 3 790 000,-

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.

Tomteforhold

Tomtetype
Festet

Tomteareal
251.4 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 med benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap, platetopp og stekeovn.

Muligheter for andre løsninger på kjøkken og hvitevarer blir ansett som tilvalg. For mer informasjon ta kontakt med megler.

Bad
Flislagt baderom med 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.

Peis i stue 1. etasje kan kjøpes som tilvalg. Dette blir da en Peis Contura 810 med sort stålpipe.

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)

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon
Tradisjonelt reisverk 48x148 mm med 150 mm isolering.

Innvendig utlektet 48x48 mm med 50 mm kryssisolering.

Utvendig kledd med låvekledning.

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
Torvtak. Takkonstruksjon med tilfredsstillende isolasjon. Tilnærmet flate tak tekkes med helsveiset papp i asfalt.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Mulighet for støpt terrasse utvendig rundt hytten (tilvalg).

Trapper
Trapp med gråbeiset trinn og sort rekkverk/vanger. Furu.

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

Termostater gulvvarme kan byttes til App styring mot tillegg. App styring forutsetter stabilt nettverk i hytten.

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

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 trækkerør 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.

Energi
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 i stue 1. etasje 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.

Prisinformasjon

Tunhytte Modell Fjellro Klassisk:
Pris 3 790 000,-

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.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

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.

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 XX. 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.

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 dekningsalg 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 overtagelse/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 overtagelse, 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 forsinket arbeidet/overtagelse.
- 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 svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Hvitvasking

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

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,

organisasjonsnummer 981 129 792

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

10.10.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ystingsvegen 2

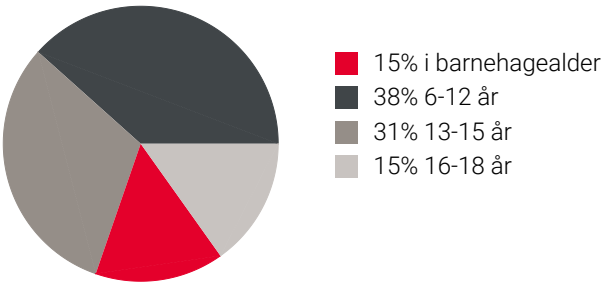
Offentlig transport

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

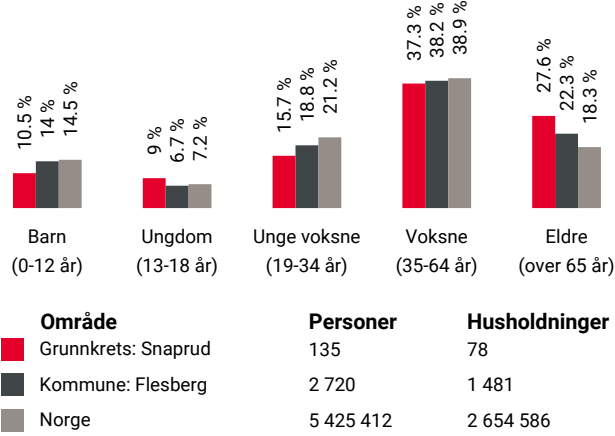
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

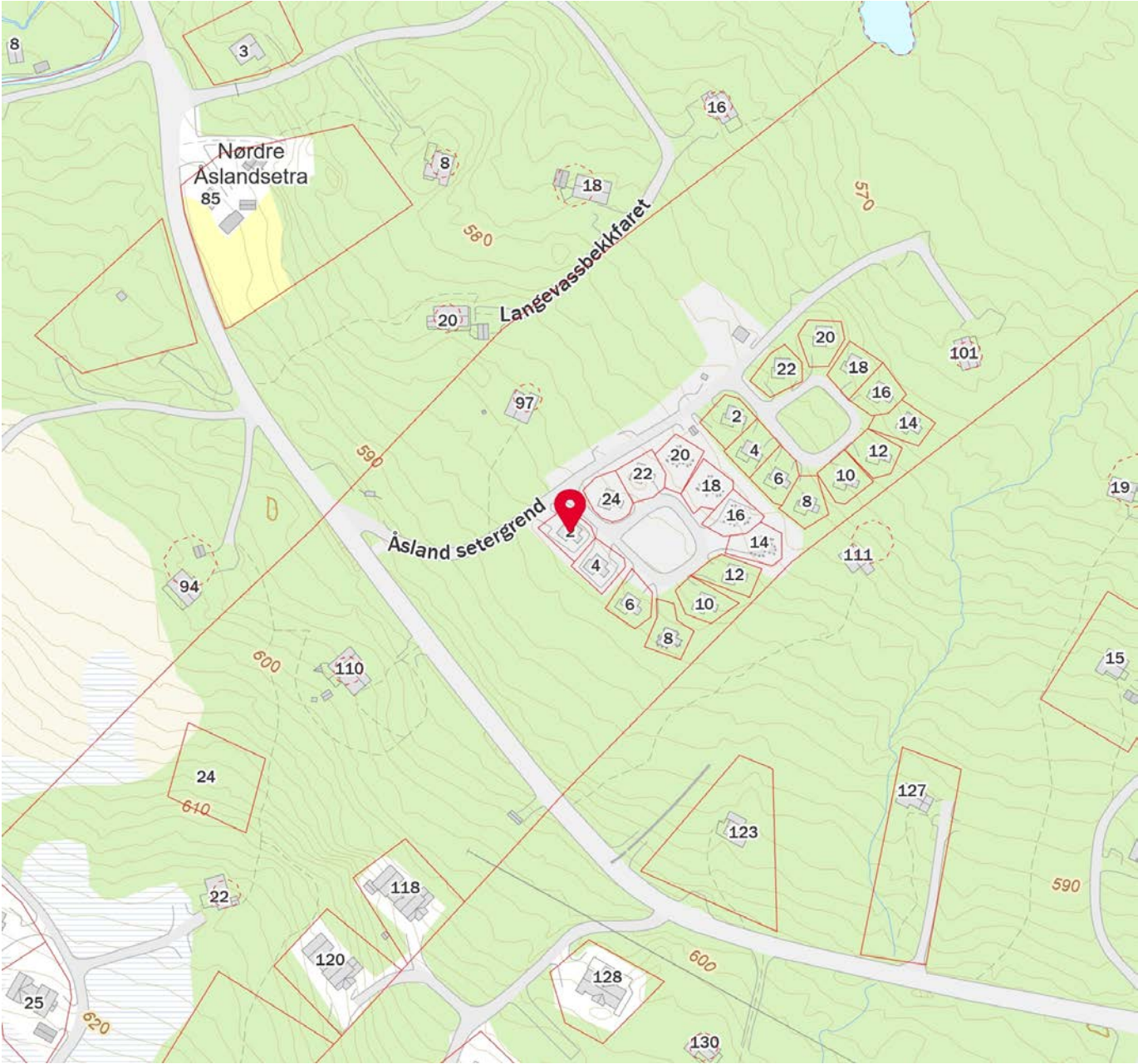
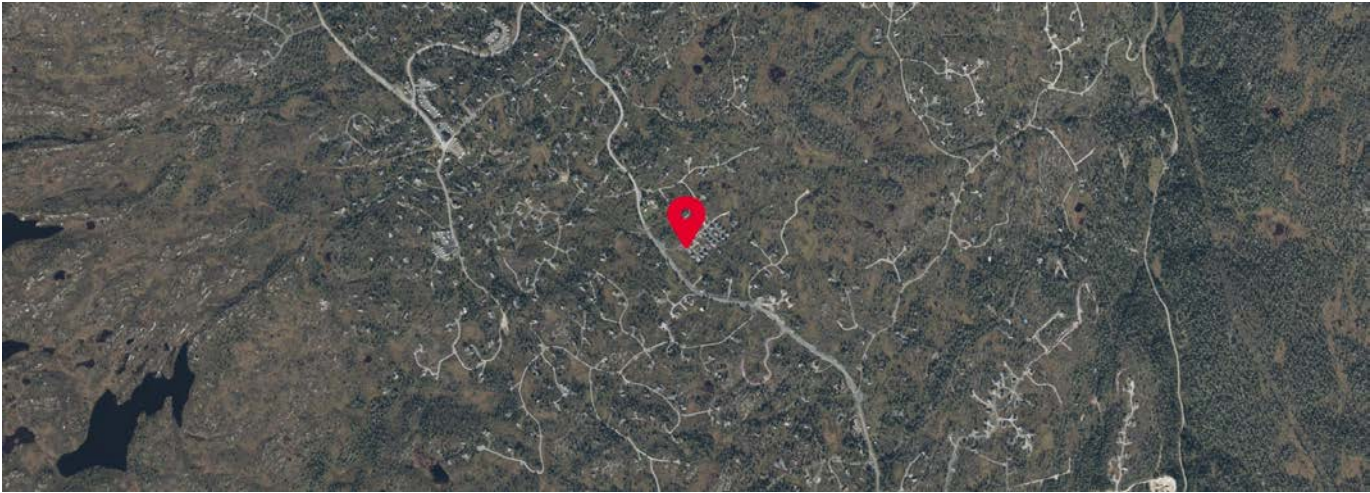
Furuflata barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 11.4 km
Lampeland barnehage (1-5 år) 49 barn	23 min 15.6 km
Jondalen barnehage (1-5 år) 13 barn	25 min 15 km

Dagligvare

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

Sport

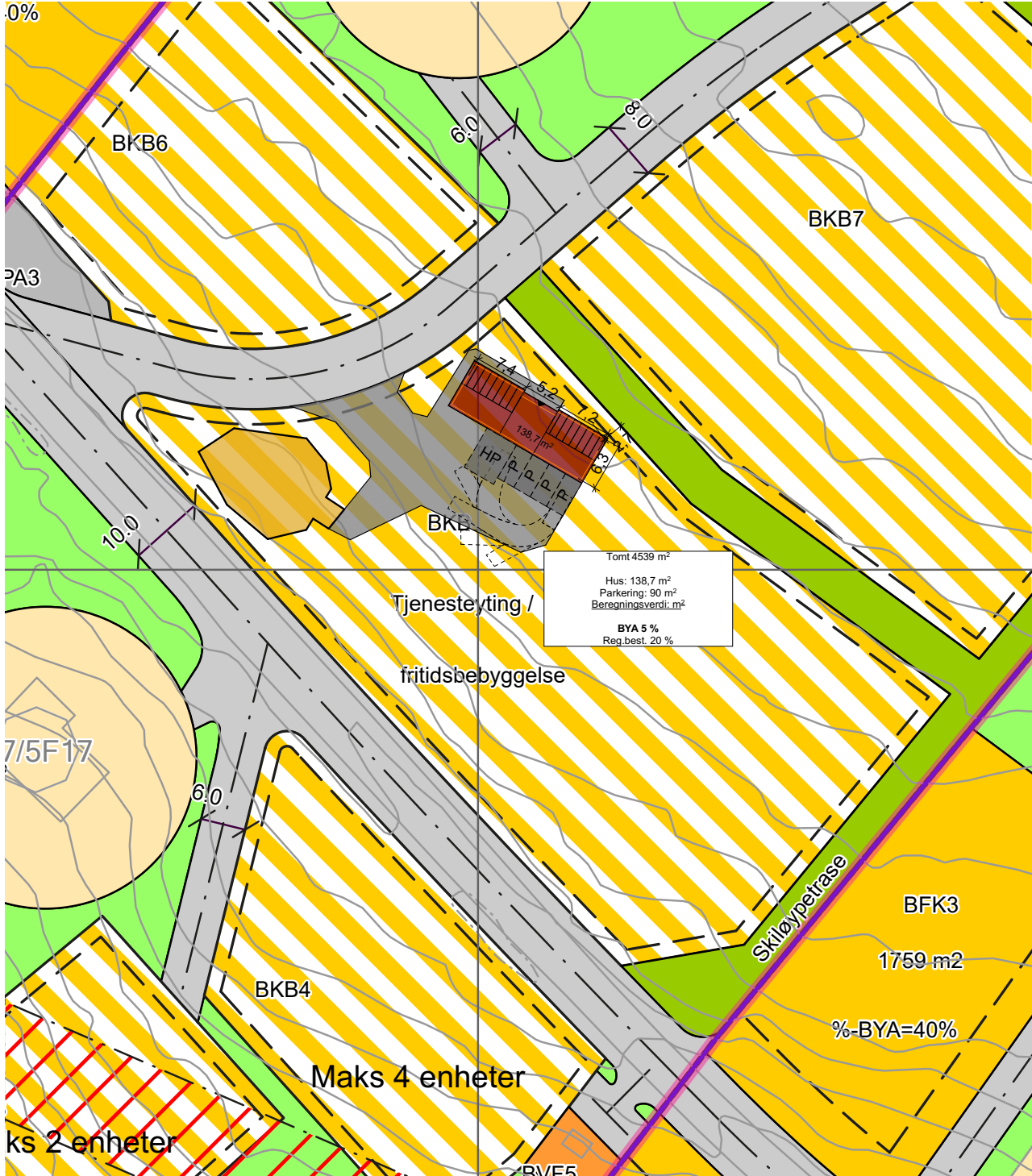
Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	20 min 11.3 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	23 min 15.4 km
Flesberg svømmehall	23 min
Family Sports Club KMT	33 min





Uteoppholdsareal	17/19
Eksisterende kotelinjer	17/5
Nye kotelinjer	17/5

REV. NR.	BESKRIVELSE	KN	19.12.2024
10290	Tunhytter Blefjell BKB10	SIGN.	REV. DATO
TILBUDSGIVER: BLEFJELLTUNET AS		Tilbudsgiver: Flesberg	
BYGGEPLASS: Blestølvegen, 3623 Lampeland		Byggeplan: 17/5	
Situasjonsplan BKB10		Situasjonsplan BKB10	
19.12.2024 - 14:38		1:500/A3	



Uteoppholdsareal	17/5F17
Eksisterende kotelinjer	17/5
Nye kotelinjer	17/5

REV. NR.	BESKRIVELSE	KN	19.12.2024
10290	Tunhytter Blefjell BKB10	SIGN.	REV. DATO
TILBUDSGIVER: BLEFJELLTUNET AS		Tilbudsgiver: Flesberg	
BYGGEPLASS: Blestølvegen, 3623 Lampeland		Byggeplan: 17/5	
Situasjonsplan BKB		Situasjonsplan BKB	
19.12.2024 - 14:38		1:500/A3	



PROSJEKTBSKRIVELSE FJELLRO DRADISJONELL

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 ledningsinfrastruktur.

KABELFØRINGER

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

PROSJEKTBSKRIVELSE

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 ru slettpanel. 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

Tapp med gråbeiset trinn og sort rekkverk/Vanger. 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 i bod. 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 i Larvik. 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 krom.

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 krom utførelse fra Celeste med ett-greps løsning. Gustavsberg toaletter eller tilsvarende. Gulv leveres med 20x20cm Exil grå fliser - Vegger dusjhjørne leveres i 20x20 cm Exil grå flis, og gulv 10x10 cm i dusjnisjen. Øvrige vegger og tak med panel beiset i farve Sjøsand. Spoter i himling.

PROSJEKTBESKRIVELSE

6. VENTILASJON/OPPVARMING

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

Termostater gulvvarme kan byttes til APP styring mot tillegg

7. DOKUMENTASJON

HUSEIERBOK/FDV- DOKUMENTASJON

Ved overtagelse av boligen vil hver kjøper få utlevert en digital minnepenn med relevant dokumentasjon på boligens tekniske anlegg, utstyr etc. samt rettleiding 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 - TILVALG

– App-styring gulvvarme kan leveres som tilvalg – må bytte termostater.

App styring forutsetter stabilt nettverk i hytta

Peis Contura 810 med sort stålpipes -Støpte terrasser utvendig rundt hytta- El billader- Muligheter for andre løsninger på kjøkken og hvitevarer,

Larvik 15/8 2025

ROMSKJEMA NY TUNHYTTE FJELLRO TRADISJONELL



Larvik, 15/8

2025
Blefjellstuen AS

	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	ANNET
STUE KJØKKEN	Flis 20X120 Country greige Larvik Flisesenter AS	Panel (Glatt) Beiset i fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand 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
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: 3 downlights (sorte)	Baderoms innredning. 1 stk innredning i matt sort lind royal 60 cm . Lys speil 60x90. Dusjvegger og garnetyr i sort utførelse.	Elektrisk gulvvarme
2 ETG STUE	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (Glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med 3 stikk og 2 takpunkt
SOV 1 2 ETG	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 1 takpunkt
SOV 2 2 ETG	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 1 takpunkt.
SOV 3 « ETG	Laminat - Berryalloc Champs elysees	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		Leveres med to stikk og 1 takpunkt.
BOD	FLIS Meteor greige 30X30	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand	200L bereder	EL: 1 takpunkt Opplegg vaskemaskin
VARMEPUMPE					Mitsubishi kaiteki 6600 sort
INNERDØR					Standard, Dempet sort.

ROMSKJEMA NY TUNHYTTE FJELLRO TRADISJONELL

2025
Blefjelltunet AS



Larvik, 15/8

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



Eksisterende terreng

Nytt terreng

Disse tegningene er Maxbo Tekniske tjenester AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten Maxbo Tekniske tjenester AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

D			
C			
B			
A			
11008			
Ny klassisk hytte			
Blefjell Hytteutvikling AS			
Flesberg			
Fasade 1 og 2		11.06.2024 - 08.09	
A40		Fasade 1:50	A3 A40-01



1:50 Fasade 3



1:50 Fasade 4

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Disse tegningene er Maxbo Tekniske tjenester AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten Maxbo Tekniske tjenester AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

D			
C			
B			
A			
11008		MAXBO	
Ny klassisk hytte		Tekniske tjenester	
Blefjell Hytteutvikling AS		Flesberg	
-		-	
Fasade 3 og 4		11.06.2024 - 08.09.2024	11.06.2024 - 08.09.2024
A40		Fasade 1: 1:50	A3 A40-02



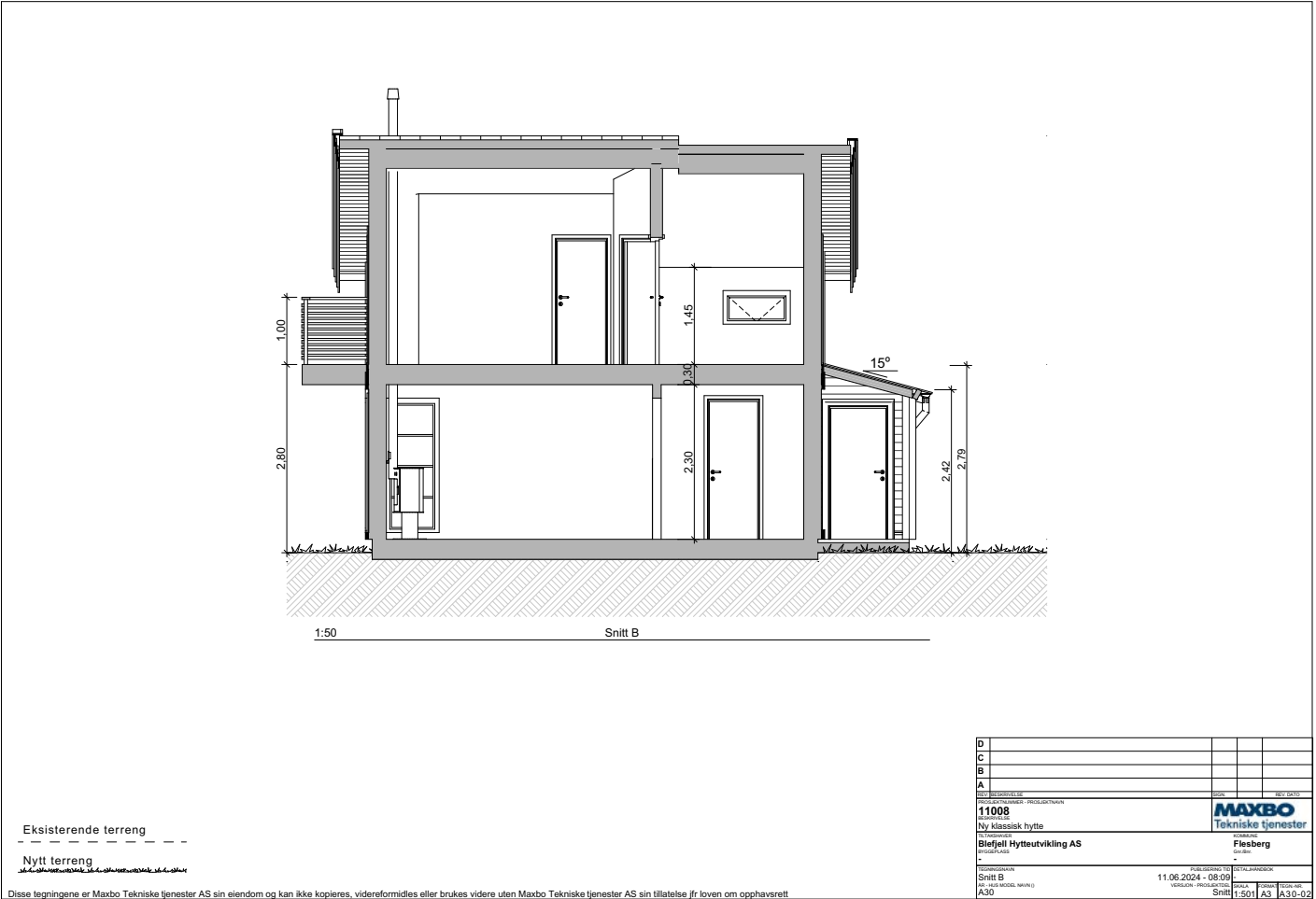
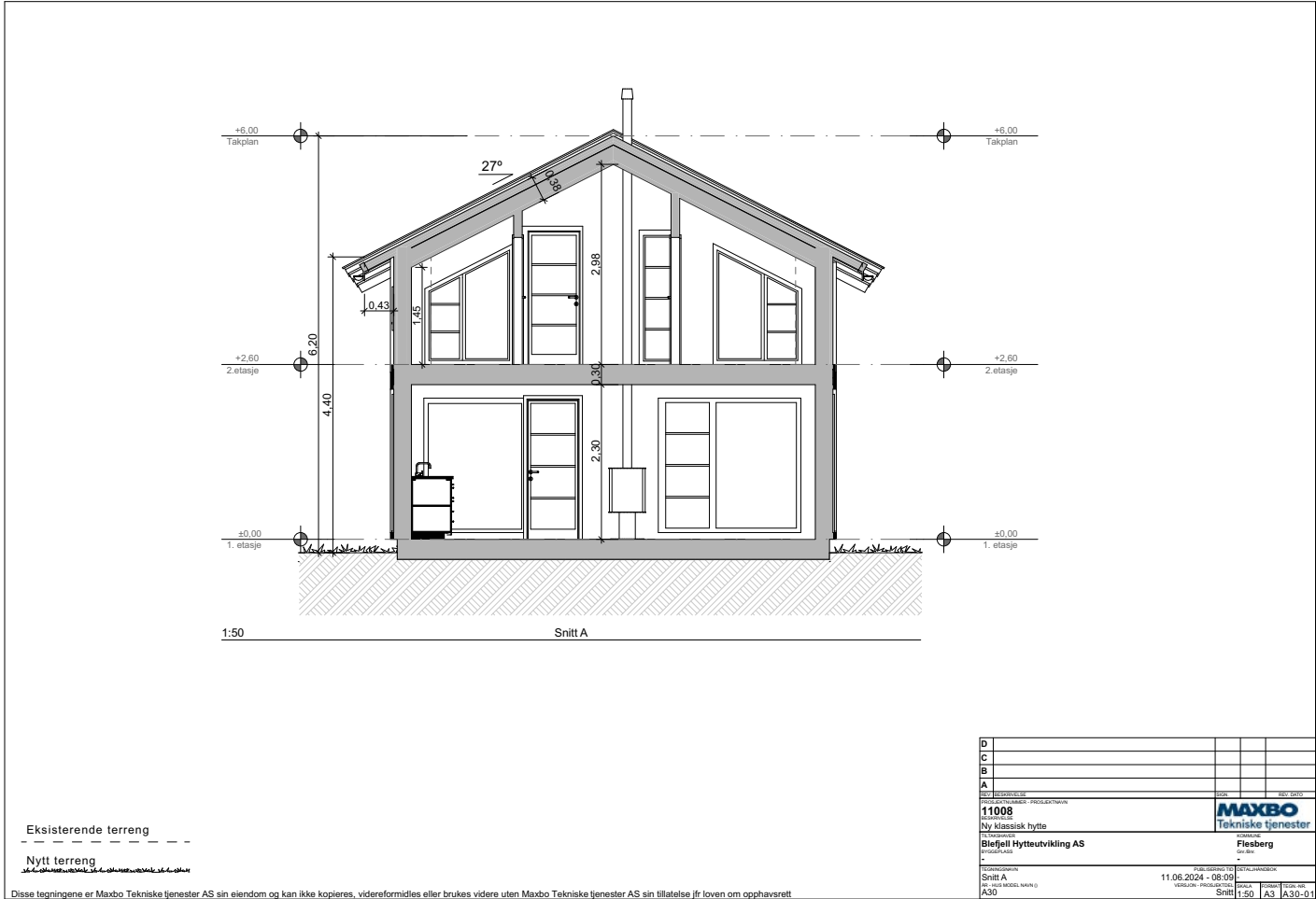


Eksisterende terreng

Nytt terreng

Disse tegningene er Maxbo Tekniske tjenester AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten Maxbo Tekniske tjenester AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

D			
C			
B			
A			
11008		MAXBO	
Ny klassisk hytte		Tekniske tjenester	
Blefjell Hytteutvikling AS		Flesberg	
-		-	
Perspektiv		11.06.2024 - 08.09.2024	11.06.2024 - 08.09.2024
A40		Fasade 1: 1:50	A3 A40-03



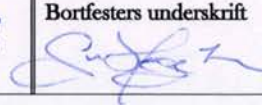
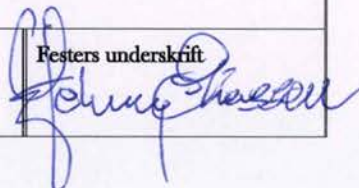
FESTEKONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL
FRITIDSBEBYGGELSE

Innsenders navn og adresse (rekvirent):
*BLEFJELLTUNET AS
KORFEN, 92
3290 STAVEN*

Plz

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
Beskaffenhets:		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		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 tomte for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst					
Se vedlegg.					
Dato	Bortfesteres underskrift		Festeres underskrift		
24.11.2023					

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 tomte.

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 forpliktet 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 bortfesteres 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 bortfesteres eiendom.

13. Framtidig utvikling

Fester forplikter seg til å akseptere videre næringsutvikling/fremtidig utnyttning 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 e.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: STAVEN Dato: 20.11 2023

Bortfesteres underskrift:



Gjentatt med blokkbokstaver:

GUNN HEGE HUSLENDE

Festers underskrift:



Gjentatt med blokkbokstaver:

BLEFJELLTUNET AS

5

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



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



aktiv.
Nybygg