



PROSPEKT



# Blefjelltunet, type 4 standard

SEM & JOHNSEN

# Innhold

---

## **3** Salgsoppgave

---

## **43** Dokumenter

---

- 36 - Leveransebeskrivelse
- 40 - Romskjema
- 41 - Byggetegninger
- 47 - Situasjonkart
- 48 - Festekontrakt
- 53 - Grunnbok
- 55 - Reguleringsplan
- 56 - Budskjema
- 57 - Kjøpekontrakt
- 68 - Forbrukerinformasjon

## **70** Megler

---



# Salgsoppgave

---

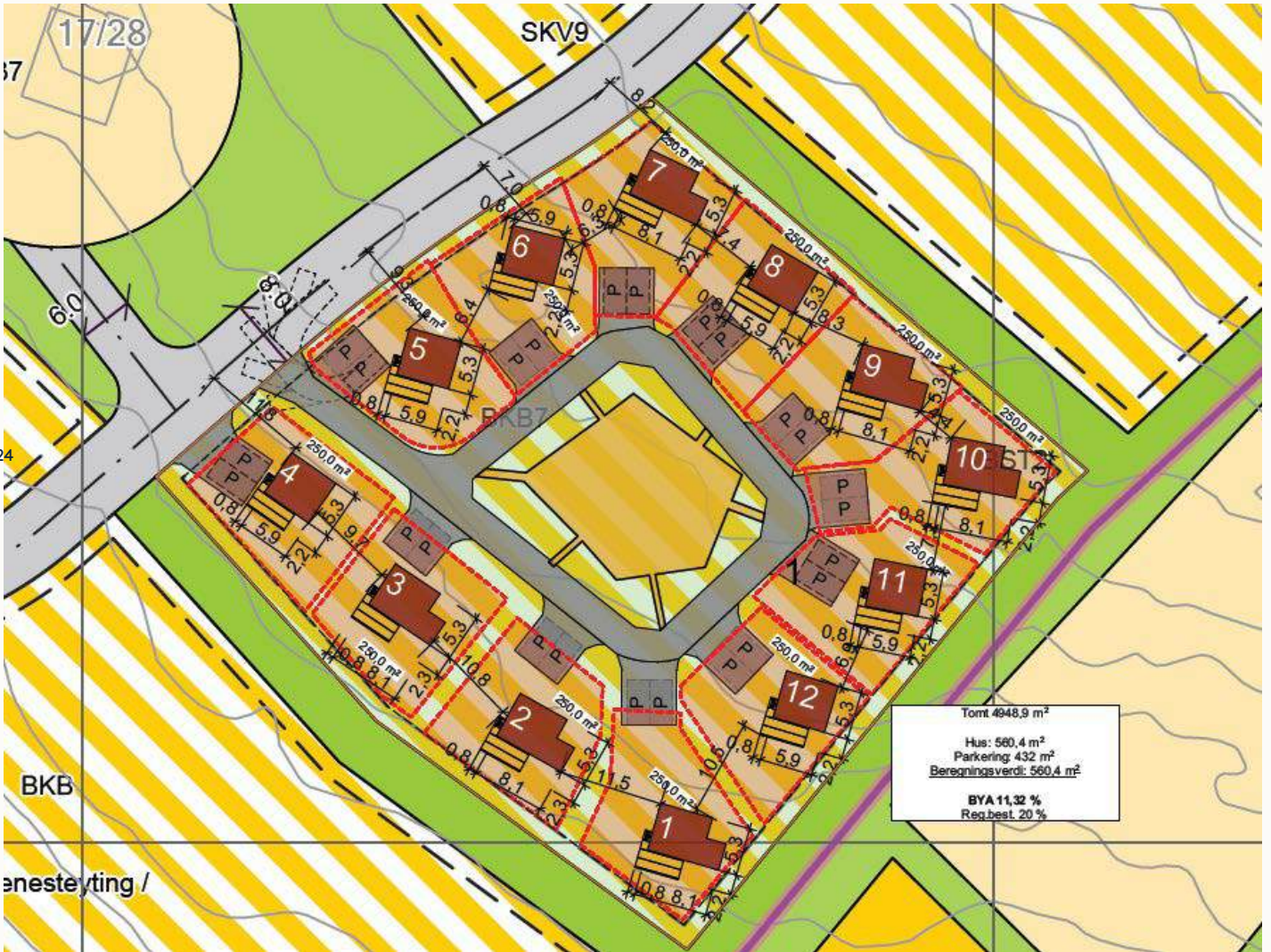
2024

**Blefjelltunet hyttetype 4  
«standard basis»**





OVERSIKTSKART OVER TUN BKB7

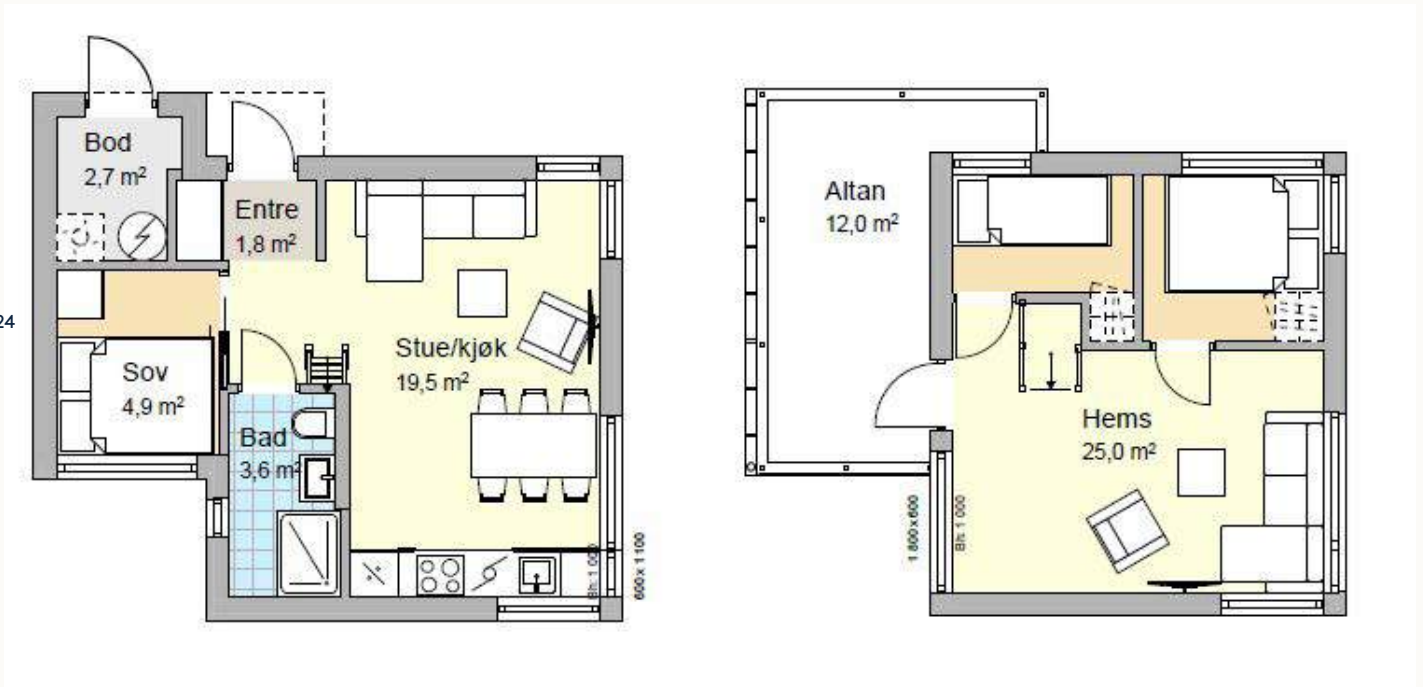






PLANTEGNING HYTTETYPE 4 STANDARD BASIS

2024





KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN





KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.



202

SEM & JOHNSEN

**MODERNE FASADER. BILDE FRA FERDIGSTILTE FRITIDSBOLIGER I  
PROSJEKTET OG AVVIK VIL FOREKOMME.**



202



**MODERNE FASADER. INNGANG TIL BOD. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET OG AVVIK VIL FOREKOMME.**



2024

SEM & JOHNSEN



**MODERNE FASADER. BILDE FRA FERDIGSTILTE FRITIDSBOLIGER I PROSJEKTET OG AVVIK VIL FOREKOMME.**



2024

SEM & JOHNSEN





EKSEMPEL PÅ TERRASSE/ALTAN. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET.



2024

SEM & JOHNSEN

EKSEMPEL PÅ HEMS. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET  
MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN



EKSEMPEL PÅ HEMS. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET  
MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN

EKSEMPEL PÅ STUE. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET  
MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME..



2024

SEM & JOHNSEN





EKSEMPEL PÅ STUE/KJØKKEN. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN

EKSEMPEL PÅ KJØKKEN. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN





EKSEMPEL PÅ KJØKKEN. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN

EKSEMPEL PÅ SOVEROM. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I  
PROSJEKTET MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN





EKSEMPEL PÅ BAD. BILDE FRA EN FERDIGSTILT BOLIG I PROSJEKTET MED EN ANNEN LEVERANSE. AVVIK VIL FOREKOMME.



2024

SEM & JOHNSEN



# SALGSOPPGAVE for Blefjelltunet hyttetype 4 «standard basis»

## **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.

Hyttene på tun BKB8 har adresse Primkjelvegen 2-22, 3620 Flesberg.  
Gnr. 17 Bnr. 5 Fnr. 22-33 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 Vestsidveien (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 ferdigstilling eller innen 6 måneder etter ferdigstilling, skal selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 jfr. avhendingslova § 2-11. Ved salgetter ferdigstilling vil



Avhendingsloven legges til grunn for avtalen.

### **OVERTAGELSE:**

Boligen kan påregnes klar til overtakelse ca. 6-12 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje etter avtale med kjøper. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av eiendommen meddele kjøper skriftlig om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende, og oversittelse av datoen utløser dagmulkt. 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. 500,- for skjøte, kr. 500,- for festekontrakt og kr. 740,- pr pantobligasjon (inkl. attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Totale kjøpsomkostninger beløper seg til kr 7 990,- 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 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 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 bål plass 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 Krøklattoppen 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 alkoholserving og dagligvarer. Litt lenger unna finner du populære Blefjell Lodge med matserving 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 byggevarerforretning.

### **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; BlefjelltunetVelforening 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. Hytterrenovasjon 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/feesmanagement?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](http://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): 30,9 kvm. BRA-e (eksternt bruksareal): 3,1 kvm. TBA (terrasse- og balkongareal): 10,3 kvm. Totalt BRA: 34 kvm.

1. etg.: BRA-i utgjør 30,9 kvm som omfattes av entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken. 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. 57,4 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. Bortfesteres anledning til regulering av festeavgift, samt festeres mulighet for innløsning av tomten følger av festeavtalen og tomtefestelovens bestemmelser som er vedlagt salgsoppgaven. Tomteareal per fritidsbolig er ca. 250 kvm.

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/HEFTELSE:**

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 elektriske varmekabler i entré/gang, bad og stue/kjøkken i 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 UMLEIE:**

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 påkrevs 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 eller delvis 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 oppfølging.

#### **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 avtales 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 istrid 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.

2024

#### **KONSESJON / ODEL:**

Det er ingen konsesjon eller odal 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 godkjenning 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 hyttmodell 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 navneendring 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. Enkelt saker 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
- Situasjonkart
- Festekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringskart med bestemmelser
- Standard kjøpekontrakt
- Budskjema/midlertidig kjøpekontrakt

**Salgsoppgavedato**

16.02.2024





## PROSJEKTBEKRIVELSE HYTTETYPE 4 – STANDARD BASIS

### 1. PROSJEKTET

BYGGHERRE: Blefjelltunet AS (senere kalt BT)

TOTALENTREPRENØR: Blefjell Hytteutvikling AS (senere kalt BH)

ADKOMST: Fra Blestølvegen

PARKERING: På egen eiendom

BYGGETOMT: Leveres ferdig gruset og tilsådd – minst mulig inngrep i terreng

### 2. MILJØ, ENERGI OG SIKKERHET

#### MILJØ

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

#### ENERGI

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

#### LYDISOLASJON

Hyttene bygges etter Norsk Standard for hytter.

#### SIKKERHET

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

### 3. UTVENDIG ANLEGG

#### OVERVANNSHÅNTERING

Grusede flater bygges slik at overvann renner til omkringliggende terreng.

## **VANN- OG SPILLVANNsledninger**

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

## **KABELFØRINGER**

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

## **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/m<sup>2</sup>K - 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.

## 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. Hvite brytere/spoter/stikk. Der det er hensiktsmessig ut ifra 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, nedføringer 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, kjøøl 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 dusjnisen. Øvrige vegger og tak med panel beiset i farve Sjøsand. Spoter i himling.

## 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 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- og 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 stålpipen kan leveres som tilvalg, Utvendig trapp opp til terrasse, Støpte terrasser utvendig rundt hytta, Ekstra soverom i 1.etg, Varmepumpe luft til luft Mitsubishi Kajteki 6600, Flislagte gulv i stue - kjøkken og gang, Sort garnityr på VVS utstyr, Muligheter for andre løsninger kjøkken og hvitevarer,

*Larvik 30.01.2024*



# ROMSKJEMA TUNHYTTE 4

Larvik, 29.01.2024

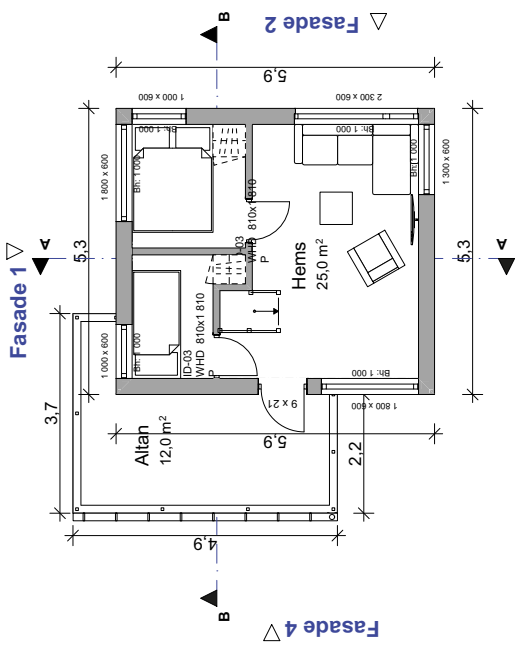
Blefjelltunet AS

	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	ANNET
STUE KJØKKEN	Høytrykkslaminat Berry alloc Jazz Lys grå	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. Platetopp 60 cm, ventilator i skap og ett-greps Celeste blandedbatteri Krom.	Elektrisk gulvvarme
BAD	Flis Gulv: Exil Gray 20X20 10x10 dusjinisje 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 60 cm bredde Lind Royal. Dusjvegger og garnetyr i Krom. Celeste Stoke	Elektrisk gulvvarme
SOVEROM 1	Høytrykkslaminat Berryalloc Jazz Lys grå	Panel (glatt) Beiset i fargen Sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		2 stk doble stikk EL: 1 takpunkt
2 ETG HEMS	Høytrykkslaminat - Berryalloc Jazz lys grå	Panel (Glatt) Beiset i fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	Kan innredes med to soverom mot tillegg	Leveres med to stikk og 4 stk spotter
BOD	FLIS Exil Gray 20X20	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand	Panel (glatt) Beiset i fargen sjøsand		EL: 1 takpunkt Opplegg vaskemaskin
INNERDØR					Standard, Dempet sort.
DØRER/VINDUER					Standard, Dempet sort. NCS 8500

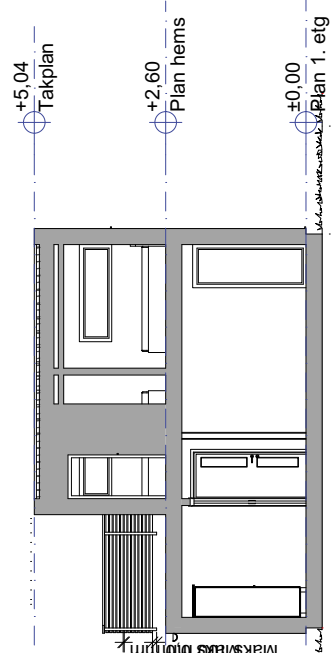








Plan hems



Snitt - B

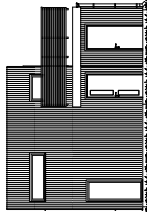
<b>BRA (Bruksareal)</b>	
BRA-e 1 Etasje	3,1
BRA-t 1 Etasje	30,9
<b>34,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>BYA (Bebyggd Areal)</b>	
BYA	43,5
<b>43,5 m<sup>2</sup></b>	
<b>Grunnflate</b>	
Grunnflate	39,3
<b>39,3 m<sup>2</sup></b>	
<b>TBA</b>	
TBA 2. Etasje	10,3
<b>10,3 m<sup>2</sup></b>	

F									
E									
D									
C									
B	A	Utarbeidet tegninger	KN, JAMA	31.01.2024	REV. DATO				
PROSJEKT: <b>Biefjelltunet</b> <b>10290 - Tunhytter</b> TEKNISKE Tjenester BIEFJELL Hytteutvikling AS BRUGSPLOS: Veg 2387 Lampeland 3623 BIEFJELLTUNET Tunhytte TUNHYTTENE Flesberg									
REV. BESKRIVELSE	REV. DATO								
TEAM LEI	TEAM	TEAM	TEAM	TEAM	TEAM	TEAM	TEAM	TEAM	TEAM
17/5	KN	31.01.2024	1:100	A3	01.03				

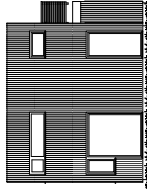




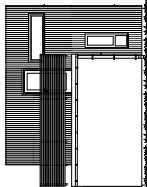




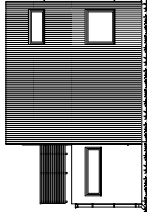
Facade 1



Facade 2



Facade 4

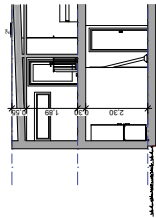


Facade 3

<b>BRA (Bruksareal)</b>	
BRA-e 1 Etasje	3,1
BRA-t 1 Etasje	30,9
<b>34,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>BYA (Bebyggd Areal)</b>	
BYA	43,5
<b>43,5 m<sup>2</sup></b>	
<b>Grunnflate</b>	
Grunnflate	39,3
<b>39,3 m<sup>2</sup></b>	
<b>TBA</b>	
TBA 2. Etasje	10,3
<b>10,3 m<sup>2</sup></b>	

Eksisterende terreng

Nytt terreng

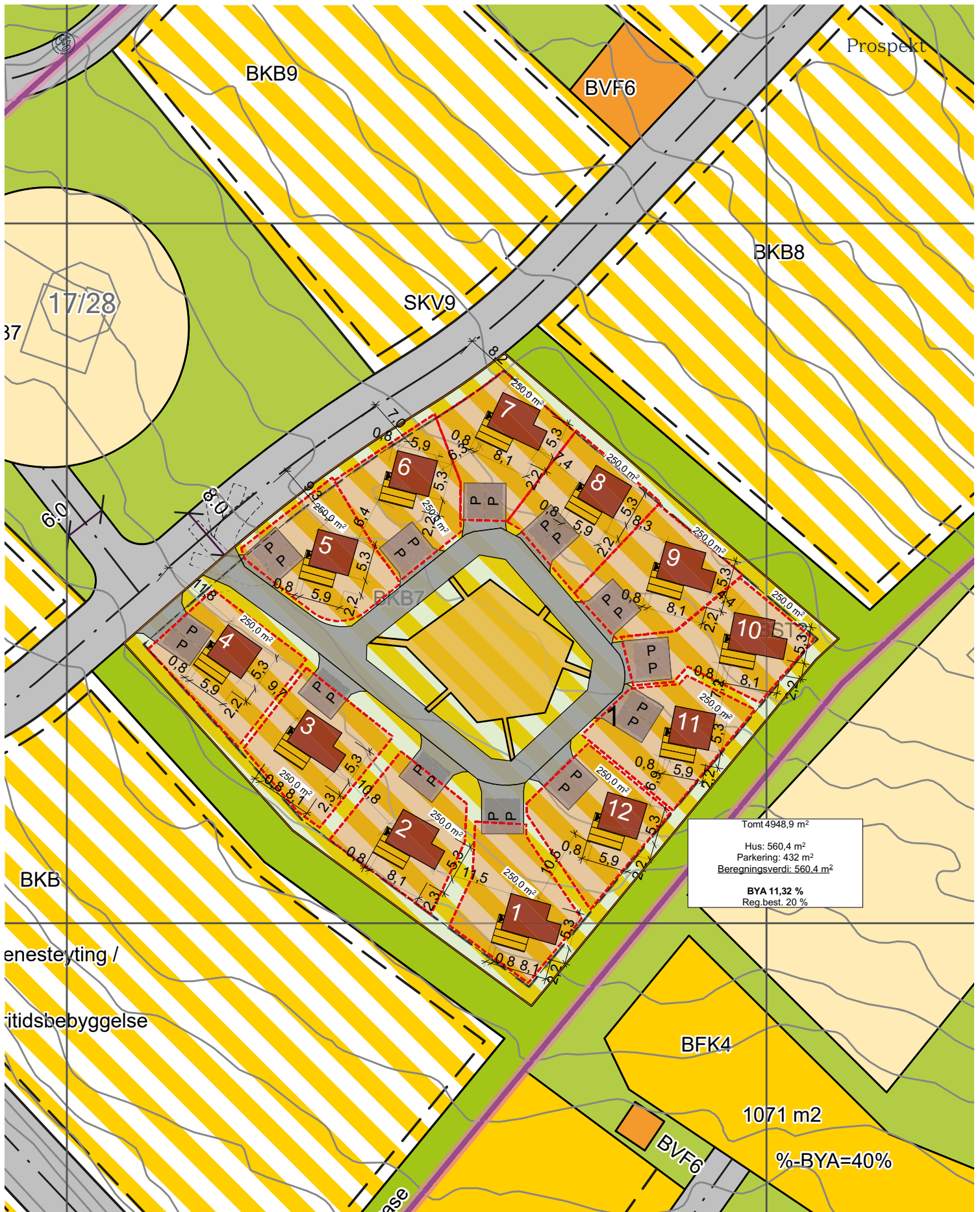


Snitt



Snitt - B

F					
E					
D					
C					
B	A	Utarbeidet tegninger	KN	JAMA	31.01.2024
		REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON
		PROSJEKT			
		<b>Biefjelltunet</b>			
		<b>10290 - Tunhytter</b>			
		TEKNIKKONSULET			
		<b>Biefjell Hytteutvikling AS</b>			
		PROSJEKTANSVAR			
		<b>Veg 2387 Lampeland 3623</b>			
		PROSJEKTANSVAR			
		<b>Biefjelltunet Tunhytte</b>			
		PROSJEKTANSVAR			
		<b>Flesberg</b>			
		PROSJEKTANSVAR			
		<b>17/5</b>			
		TEKNIKKONSULET			
		<b>KN</b>			
		TEKNIKKONSULET			
		<b>JAMA</b>			
		TEKNIKKONSULET			
		<b>31.01.2024</b>			
		TEKNIKKONSULET			
		<b>A3</b>			
		TEKNIKKONSULET			
		<b>01.06</b>			



enesteyting /  
 tidsbebyggelse

Tomt 4948,9 m<sup>2</sup>  
 Hus: 560,4 m<sup>2</sup>  
 Parkering: 432 m<sup>2</sup>  
 Beregningsverdi: 560,4 m<sup>2</sup>  
 BYA 11,32 %  
 Reg.best. 20 %

1071 m<sup>2</sup>  
 %-BYA=40%

- Uteoppholdsareal
- Eksisterende kotelinjer
- Nye kotelinjer



REV. NR.	BESKRIVELSE	KN	28.10.2022
		SIGN.	REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN <b>10290 - Tunhytter Blefjell BKB7</b>			
TILTAKEHVER <b>BLEFJELLTUNET AS</b> (HYPERJABE) <b>Blestavegen, 3623 Lampeland</b>		KOMMUNE <b>Flesberg</b> Saksnr: <b>17/5</b>	
TEGNINGSNUMN <b>Situasjonsplan</b>	PUBLISERING TID 28.10.2022 - 11:05	SKALA <b>1:500</b>	FORMAT <b>A3</b>





# FESTEKONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Innsenders navn og adresse (rekvirent): <i>BLEFJELLTUNET AS KURBERGVEI, 22 3298 STAVEN</i>	Plass for tinglysingsstempel DOKUMENTNR.: <i>1318386</i> <b>TINGLYST</b> <b>24 NOV 2023</b> STATENS KARTVERK
---	--

Opplysninger i feltene 1 - 7 registreres i grunnboken.

<b>1. Eiendommen(e)</b>					
Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Tomt nr.
<b>3050</b>	<b>FLESBERG</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>6</b>
Beskaffenhets: Råtomt i Åsland Fjellgrend		Tomtens areal: 250 m <sup>2</sup>		Tomteverdi: 250.000 kr	
<b>2. Bortfestes av</b>					
Fødselsnr. (11 siffer)/ Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn			Ideell andel
		GUNN HEGE HUSLENDE			1/1
<b>3. Til</b>					
Fødselsnr. (11 siffer)/ Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn:			Ideell andel
923 743 189		BLEFJELLTUNET AS			1/1
<b>4. Festeavgift pr. år</b> Kr. 8.500,00					
<b>5. Festetid:</b> Antall år: _____ Opprettet: 13.02.2023					
<b>6. Panterett for festeavgiften</b> 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.					
<b>7. Supplerende tekst</b> Se vedlegg.					
Dato	Bortfesters underskrift		Festers underskrift		
<i>21/11-2023</i>	<i>[Signature]</i>		<i>[Signature]</i>		

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> (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.

Før 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 Blefjelltonet 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 hellhet 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 lnr. 27 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 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 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 tvangsfyllbyrdelse 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 tomt/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 festerrettigheten.

### 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: STAMPA 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. 27 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 Blefjellturnet 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 m<sup>2</sup> (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 gøres 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:

21/11-2023

Bortfesteres underskrift

Festeres underskrift





## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 17, Bruksnummer 5, Festenummer 27 i 3334 FLESBERG kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 04.02.2024 kl. 14:53

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 04.02.2024 kl. 14:52

### Adresse(r) :

Gateadresse: **Ystingsvegen 22**

Gatenr: **2386**

Kommune: **FLESBERG**

Postkrets: **3623 LAMPELAND**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til festerett

2023/1318386-1/200 24.11.2023 **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

**BLEFJELLTUNET AS**

ORG.NR: 923 743 189

### HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/1318386-3/200 24.11.2023 **PLIKTIG SKILØYPEAVGIFT**  
21:00

Rettighetshaver: BLEFJELL LØYPEFORENING

ORG.NR: 980 909 301

2023/1318386-4/200 24.11.2023 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I**  
21:00 **VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: BLEFJELLTUNET VELFORENING

ORG.NR: 928 117 561

2023/1318386-5/200 24.11.2023 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
21:00

2023/1318386-6/200 24.11.2023 **FORKJØPSRETT**  
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3334 GNR: 17 BNR: 5

#### Heftelser i festerett:

2023/1318386-2/200 24.11.2023 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
21:00

Prospekt

GJELDER FESTE  
Årlig festeavgift: NOK 8 500  
Tomteverdi: NOK 250 000  
Inngåelsesdato: 13.02.2023  
Kan ikke overdras uten samtykke av  
hjemmelshaver/utleier  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1318386-3/200 24.11.2023 **PLIKTIG SKILØYPEAVGIFT**  
21:00

GJELDER FESTE  
Rettighetshaver: BLEFJELL LØYPEFORENING  
ORG.NR: 980 909 301

2023/1318386-4/200 24.11.2023 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING**  
21:00

GJELDER FESTE  
Rettighetshaver: BLEFJELLTUNET VELFORENING  
ORG.NR: 928 117 561

2023/1318386-5/200 24.11.2023 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
21:00

GJELDER FESTE

2023/1318386-6/200 24.11.2023 **FORKJØPSRETT**  
21:00

GJELDER FESTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3334 GNR: 17 BNR: 5

## GRUNNDATA

2022/1441281-1/200 19.12.2022 **REGISTRERING AV FESTENR.**  
17:16

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3334 GNR: 17  
BNR: 5  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/417940-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3050 GNR: 17 BNR: 5 FNR: 27

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





Hytte nr.: .....

Adresse: Blefjelltunet ,3620 Flesberg

Matrikkel: gnr. 17, bnr. 5, fnr..... i Flesberg kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prisliste kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

Eventuelle forbehold: .....

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

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av  salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom  disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

## Budgivere

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene Bilag 1 og 2. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

## § 4 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

### 4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Boligen er:

**NOK #salgssum.oppdrag,-**

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 4.2.

### 4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien	NOK	6 250,-
Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	NOK	740,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK	500,-
<u>Tinglysingsgebyr for festekontrakt</u>	<u>NOK</u>	<u>500,-</u>
<b>Totalt</b>	<b>NOK</b>	<b>7 990,-</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

### 4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.



## § 5 OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

### 5.1 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en delinnbetaling på 10 % av kjøpesummen under forutsetning av Selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova § 12.
- Den resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres og innbetales til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Ved uforholdsmessig store tilvalg kan det kreves at det betales når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti for tilleggsarbeid er stilt, jf. § 47 av selger. Den aktuelle tilleggs-/tilvalgsavtale med utførende entreprenør avgjør betalingstidspunktet.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til meglers **klientkonto 9380 08 86803** i Pareto Bank. Alle innbetalinger skal merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto eller på meglers kontor.

I forbindelse med kontraktens underskrift, eller så snart Selgers forbehold jf kontraktens § 11 er løftet, skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jf kontraktens § 9.1.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3. ledd.

Dersom bankgaranti fra Selger i henhold til bustadoppføringslova § 47, 3. ledd ikke foreligger ved kontraktsinngåelse, skal den avtalte delinnbetaling deponeres på meglers klientkonto frem til vilkårene er oppfylt, eller inntil beløpet eventuelt tilbakeføres Kjøper.

Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

Påløpte renter på meglers klientkonto tilfaller Selger, med unntak av tilfeller som regulert under § 11, 3. ledd.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

### 5.2 Betalingsmislighold

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsvalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett

til dekning av sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Boligen, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

### **5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser**

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift av grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen før seksjonering.

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at seksjonen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på eiendommen, foruten sameiets avtalte panterett, jf § 12, 2. ledd nedenfor. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige rene pengeheftelser på seksjonen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/rettigheter/forpliktelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Det vil blant annet bli tinglyst en erklæring som regulerer rettigheter og plikter knyttet til bruk, drift og vedlikehold av arealer som er felles for alle beboere i Lier Hageby (alle delfelt). I forbindelse med utbygging av tomten vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen.

Det er per 17.04.2023 tinglyst 10 erklæringer/heftelser, herunder pant og urådighet til megler samt pant til byggelånsbank, kontakt megler for nærmere informasjon. Erklæringer/Heftelser fremkommer av Bilag 6 og kan i sin helhet fås av megler.

### **5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse**

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av eiendommen.

### **5.5 Tinglysning av skjøte**

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

### **5.6 Sikkerhet**

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver seksjon. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

### **5.7 Avslutning av oppjøret / Tilbakeholdsrett**

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil fem dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved Boligen, plikter megler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Boligen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

### **5.8 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 Kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av Kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

## **§ 6**

### **FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

Boligen kan påregnes klar til overtakelse ca. 6-12 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje etter avtale med kjøper.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Senest cirka 4 uker før ferdigstillelse av Boligen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesmåneden.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til andre ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og / eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 14 dager før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbeifaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbeifaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

## **§ 7**

### **OVERTAGELSE**

Når Boligen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos.

Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Boligen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova §§ 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Boligen i bruk uten at

overtagelsesforretning er avholdt, er Boligen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer / tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stilt eller skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Boligen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse fra megler på at fullt beløp er innbetalt fra Kjøper.

Boligen overleveres i byggrensjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Boligen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for Boligen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil / mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil / mangler ved Boligen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen / mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje, men brukstillatelse fra kommunen skal uansett foreligge.

## § 8

### KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger innkalle til kontrollbefaring på Boligen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Boligen, skader som Kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.



Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen tre måneder etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil / mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen / mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.

## § 9

### GARANTI, REKLAMASJONSRETT

#### 9.1 Garanti fra Selger

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene jf § 11 er frafalt, jf bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens § 4 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti / sikkerhetsstillelse.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

#### 9.2 Reklamasjon

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Er Selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike

sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

## **§ 10 FORSIKRING**

Boligen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Boligen, jf bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Dersom Boligen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen forsikring for bygg, innbo og løsøre fra og med overtagelsesdatoen.

## **§ 11 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 godkjenning 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 vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

## **§ 12 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 velforeningen. Det er tinglyst plikt til å være medlem i velforeningen.

### **§ 13 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN**

Ferdsele på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være tilstede.

### **§ 14 ANNET**

Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr. 30.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf bustadoppføringslova § 6 a.

### **§ 15 TVISTER**

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneeting.

### **§ 16 OPPLYSNINGER/BILAG**

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne Kjøpekontrakt å ha satt seg inn i prospekt / salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler. Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Leveransebeskrivelse og romskjema
2. Plantegning og fasadetegning
3. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
4. Situasjonsskart
5. Festekontrakt
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne Kjøpekontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med



hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang. I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

### § 17 UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 11 - elleve - sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med BankID av begge parter.

**Kjøper:**

Sted, dato: .....

.....  
#forsteneier☒ #nesteieier☒**Selger:**

Sted, dato: .....

.....  
**Blefjelltunet AS**  
v/ Johnny Eliassen iht. firmaattest



## Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:  
**Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, Org.nr. 999 638 996**  
**PB 1613 Vika**  
**0119 Oslo**  
**E-post: oppgjør@sem-johnsen.no**
  - [2] Snarest etter kontraktssignering bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med **Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS** ved behov for inneståelseserklæringer.
  - [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto **9380 08 86803** og merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag**. Kvittering(er) sendes per e-post oppgjør@sem-johnsen.no
  - [4] Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.
  - [5] Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.
  - [6] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av **Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS**. Kjøper **må** påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til **Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS** i god tid før overtagelse.  
**NB!** Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
  - [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
    - Kjøper har overtatt Boligen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
    - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.  
(Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av Selger)
- Oppgjør kan ta inntil fem dager fra tinglyst skjøte er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

### Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er

for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



2024

SEM &amp; JOHNSEN

## Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: [post@sem-johnsen.no](mailto:post@sem-johnsen.no)

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



## Lene Markegård

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontakt detaljer:  
Telefon: 918 23 923  
E-post: lhm@sem-johnsen.no



## Tom Z. Bliksmark

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

Kontakt detaljer:  
Telefon: 909 25 904  
E-post: tzb@sem-johnsen.no



Ansvarlig megler  
Tom Z. Bliksmark  
Eiendomsmegler/Partner  
909 25 904  
tzb@sem-johnsen.no

Meglerkontor  
Sem & Johnsen Nye Boliger AS  
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO  
PB 1613 Vika , 0119 OSLO

22 83 01 00  
nyeboliger@sem-johnsen.no

Org nr 997812824  
© Sem & Johnsen Nye boliger AS  
sem-johnsen.no