AKTIV

BLEFJELLTUNET (BKB6)

3623 LAMPELAND



HYTTEDRØMMEN UNDER 3 MILL. FJELLRO-SMART.

INNHOLD

3 Nøkkelinfo
5 Plantegning
18 Om boligen
24 Vedlegg
52 Budskjema

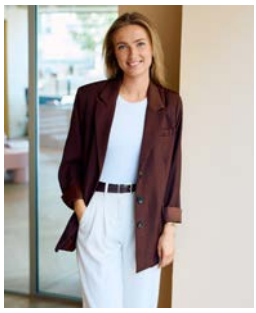
SALGSOPPGAVE

Ystingsvegen 2 (BKB6)



Tam Le

Partner / Eiendomsmegler
Mobil 402 15 826
Epost tam.le@aktiv.no



Martine Østdahl

Eiendomsmegler
Mobil 941 81 778
Epost martine.ostdahl@aktiv.no

AKTIV GAMLE OSLO / BJØRVIKA
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

NØKKELINFO

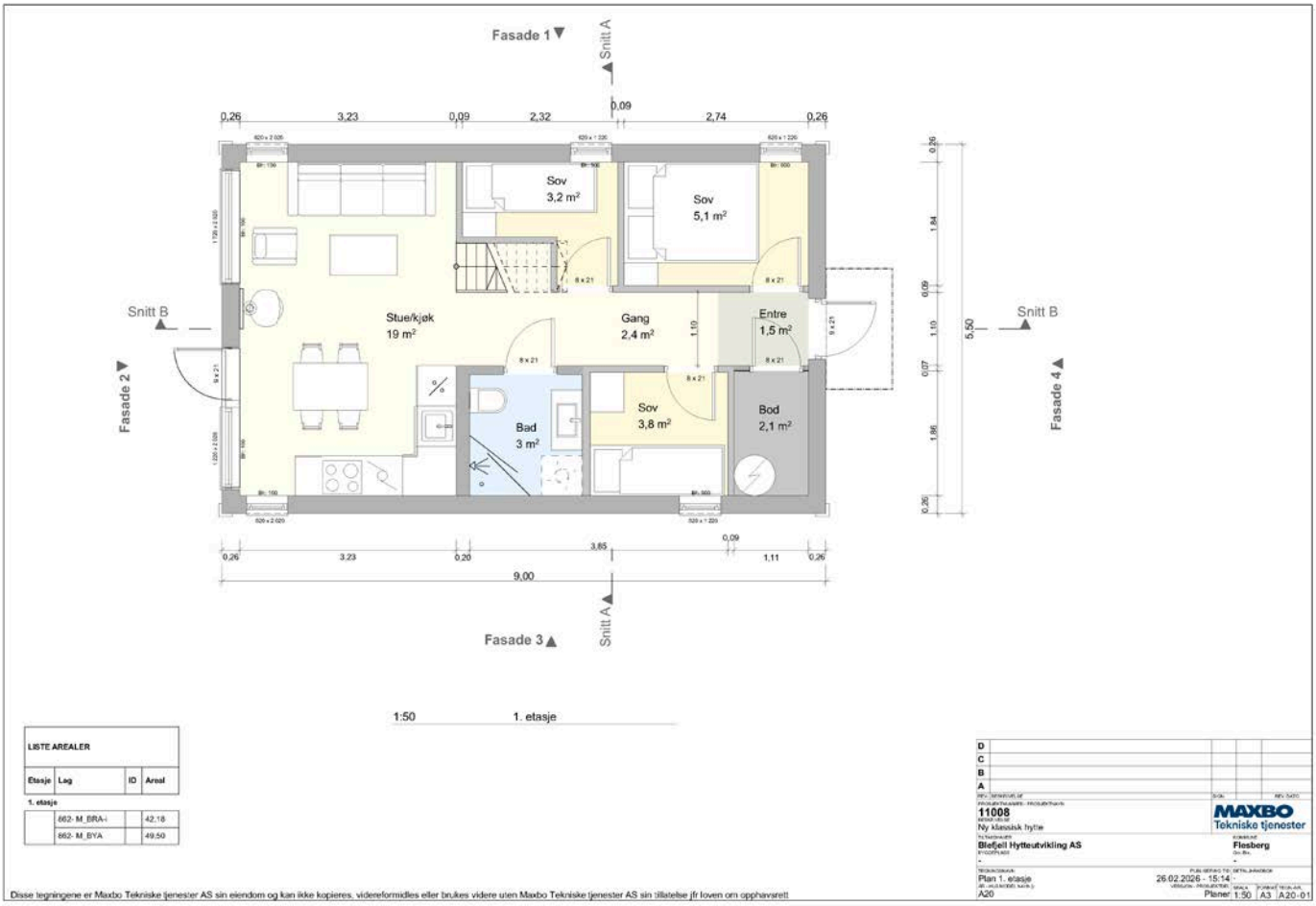
Ystingsvegen 2 (BKB6)

Kr 2 590 000,- PR STK

SELGER	Blefjelltunet AS
SALGSOBJEKT	6 TOMTER
EIERFORM	Eierseksjon
TOMTESTØRRELSE/EIERFORM TOMT	Festet
SOVEROM	3
GNR./BNR.	Gnr. 17, bnr. 5
OPPDRAGSNR.	1002265003

PLANTEGNING

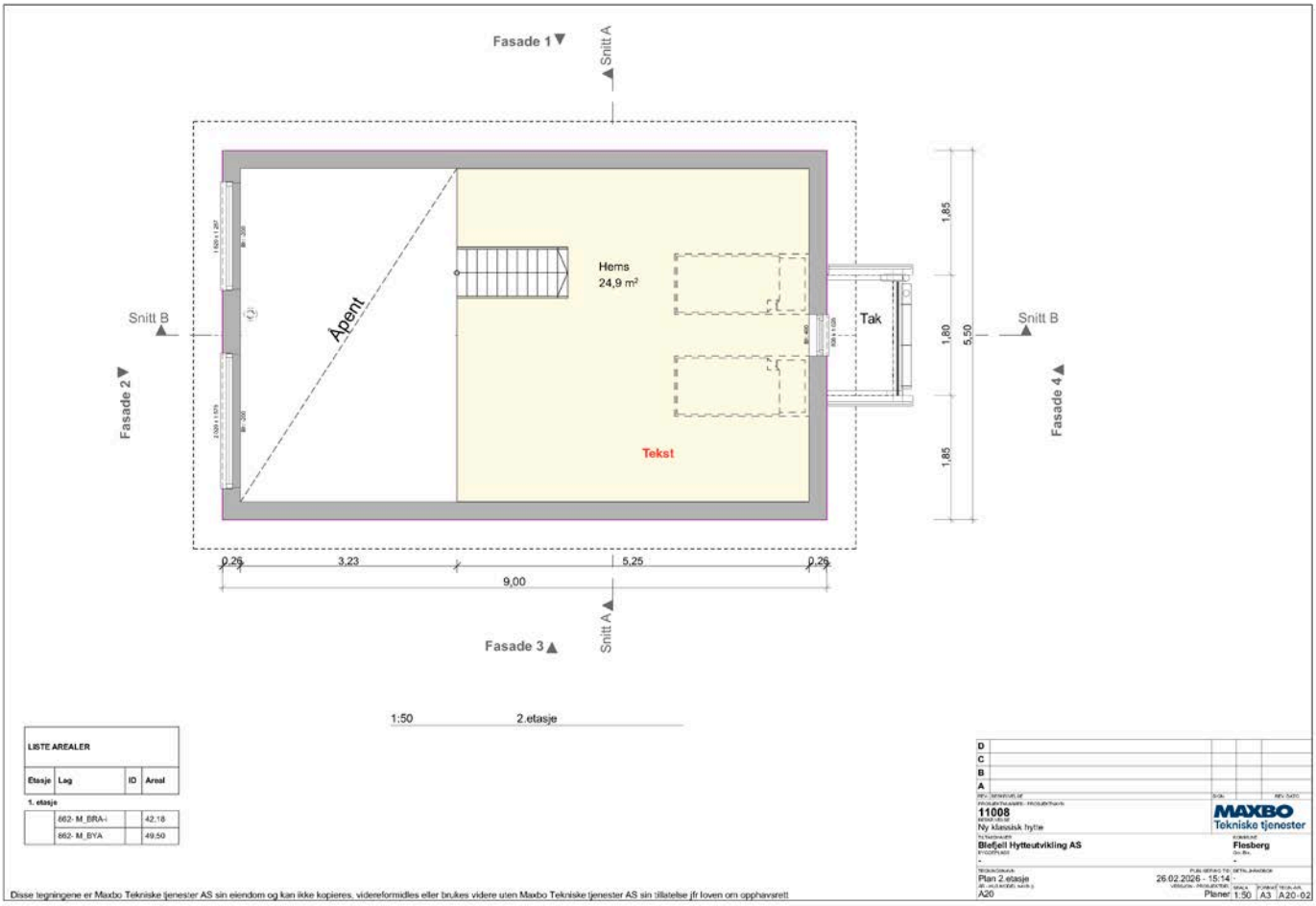
PLANTEGNINGEN ER IKKE I MÅLESTOKK OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME



Plantegning hems

PLANTEGNING

PLANTEGNINGEN ER IKKE I MÅLESTOKK OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME



Nå har du en unik mulighet til å sikre deg en helt ny og moderne hytte på attraktive Blefjell – til en svært gunstig pris! (llustrasjon generert med kunstig intelligens AI)



Fjellro smart: Store vinduer slipper både naturen og lyset inn! (llustrasjon generert med kunstig intelligens AI)



Det er lagt vekt på gode materialvalg og gjennomførte detaljer som skaper en lun og innbydende atmosfære. Her får du en moderne fjellhytte hvor praktiske løsninger og et stilrent uttrykk går hånd i hånd.



Hytta er arealeffektiv og gjennomtenkt, med smarte løsninger som utnytter hver kvadratmeter på en god måte.





Baderom av god størrelse, innredet med moderne og tidsriktige material - og fargevalg.



Skiløypene er tilpasset både store og små!



Flotte og preparerte skiløyper mesten rett utenfor døren.









Det er 2 parkeringsplasser på terreng per hytte på egen gårdsplass.



Ved vannet venter fine stunder med fisking og bålkos.



Fra hytta er veien kort til flotte turer i fjellet.





Etter en dag i fjellet venter varme, velvære og tid til å koble av. (Spahuset er ikke bygget enda, men vil bli satt opp på sikt)



Et levende fjellmiljø med aktiviteter og opplevelser for hele familien.



Treningsrommet gir deg friheten til å holde deg aktiv, uansett vær. (Spahuset er ikke bygget enda, men vil bli satt opp på sikt)



Mens familien gjør klart til middag, er det tid for litt etterlengtet egentid i badstuen. (Spahuset er ikke bygget enda, men vil bli satt opp på sikt)



Ystingsvegen 2 (BKB6)

OM EIENDOMMEN

Ystingsvegen 2 (BKB6)

OM BOLIGEN

AREAL TOTALT

TOMTETYPE
Festet

TOMTEBESKRIVELSE
Tomten er festet. Festekontrakten tinglyst den 24.11.2023 følger eiendommen ved salg. Bortfesters anledning til regulering av festeavgift, samt festers mulighet for innløsning av tomten følger av festeavtalen og Tomtefestelovens bestemmelser som er vedlagt salgsoppgaven. Tomteareal per fritidsbolig er ca. 250 kvm. Tomtene opparbeides med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Det tas forbehold om mindre justering av tomteareal. Det kan bli avvik mellom tomtekart og endelig plassering av hyttene. Selger forbeholder seg retten til å prosjektere dette på en mest mulig hensiktsmessig måte for prosjektet som helhet, og avvik fra situasjonskartet gir i denne forbindelse ikke grunnlag for kompensasjon til kjøper.

BELIGGENHET
Blefjell - fjellopplevelser året rundt!

Blefjell byr på vakker og variert fjellnatur, med snaufjell allerede fra rundt 600 meter over havet. Her får du følelsen av høyfjellet uten å måtte reise langt, og området byr på et rikt friluftsliv gjennom alle årstider.

Vinterstid er Blefjell et eldorado for langrennsentusiaster, med et omfattende løypenett og gode muligheter for både klassisk stil og skøyting. Løypene prepareres særlig godt i helger og ferieperioder, og tilbudet har blitt stadig bedre. På dager hvor været er mer krevende i høyfjellet, finnes det også en rekke fine løyper i lavereliggende og mer skjermet terreng.

Med utgangspunkt i blant annet Borge Fjellhandel og Blestua kan du legge ut på flotte turer og kombinere fjellopplevelsen med hyggelige serveringssteder underveis. Strutåsen Fjellstue og Solobua er populære turmål som bidrar til å gjøre en dag på fjellet til noe ekstra.

Blefjell ligger i overgangen mellom Telemark og Buskerud og har lange tradisjoner som seterområde. Gamle seterhus og idylliske setervoller setter sitt særpreg på landskapet, mens barskogen gradvis går over i åpent høyfjell. Fjellmassivet når sitt høyeste punkt på Bletoppen, 1 342 meter over havet, og fra fjellplatået åpner det seg flotte turmuligheter i variert terreng.

Sommer og høst byr på et godt nettverk av merkede stier og turmuligheter for både små og store. Du trenger heller ikke være en erfaren fjellvandrer for å få flotte toppturopplevelser. Blefjell har turer med ulik lengde og vanskelighetsgrad. For

den fiskeinteresserte finnes det dessuten gode muligheter for ørretfiske i høyfjellsvann, elver og bekker.

Blefjell har også en stedegen villreinstamme, som er en viktig del av fjellets natur og dyreliv. Besøkende oppfordres til å vise hensyn og holde god avstand dersom man skulle være så heldig å møte villrein på tur.

Enkel adkomst
En av Blefjells store kvaliteter er kombinasjonen av høyfjellsnatur og enkel tilgjengelighet. Området ligger innenfor behagelig kjøreavstand fra store deler av Østlandet, Vestfold, Telemark og Sørlandet, noe som gjør det enkelt å bruke hytta både i helger, ferier og ved spontane turer til fjells.

For den som ønsker å benytte kollektivtransport, ligger holdeplassen Søndre Ble vei ved fylkesveien, ca. 8 km fra hytteområdet, med bussforbindelse mot Kongsberg. Fra Kongsberg stasjon er det gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo.

Her får du kort sagt et fjellområde som har mye å by på fra preparerte skiløyper og serveringssteder til toppturer, fiske, seterlandskap og høyfjellsnatur. Blefjell er et fjellområde for hele året og for hele familien.

Tid med bil ca:
40 min til Kongsberg
1 t og 20 min til Drammen
1 t og 30 min til Asker
1 t og 50 min til Oslo

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

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

ENERGI
OPPVARMING
Det leveres EL - gulvvarme i bad. Panelovner i stue/kjøkken/sov.

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

ENERGIMERKE
Ikke angitt

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

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av

byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

ØKONOMI

OMKOSTNINGER KJØPER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
Det påløper ikke dokumentavgift ved overdragelse, da eiendommen er en festetomt.

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

Totale omkostninger kr 1 350,-

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

INFORMASJON OM KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Se også kommunens hjemmesider for mer informasjon og oppdaterte satser: https:/ / pub.framsikt.net/ 2024/ flesberg/ bm-2024-vedtak#/ generic/ summary/ feesmanagemant?scrollTo=t-72

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

Løypeavgift ca. kr. 1000,- per år (2026/2027).

Festeavgift kr. 10 000,- per år for 2026. Festeavgiften justeres ihht. KPI hvert år.

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Det er eiendomsskatt i Flesberg kommune. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av kommunen, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. se kommunens hjemmesider for mer informasjon om eiendomsskatt: https:/ / www.flesberg.kommune.no/ artikkel/

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD
EIENDOMMENS BETEGNELSE
Gårdsnummer 17, bruksnummer 5 i Flesberg kommune.

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

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

VEI, VANN OG AVLØP
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 ogsavannledninger og annet ledningsinfrastuktur.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan "Åsland

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

ADGANG TIL UTLEIE

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

LEGALPANT

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

KONTRAKTSGRUNNLAG

KJØPSBETINGELSER

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

HVITVASKINGSREGLENE

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

MEGLERS VEDERLAG

ANSVARLIG MEGLER

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

ANSVARLIG MEGLER BISTÅS AV

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

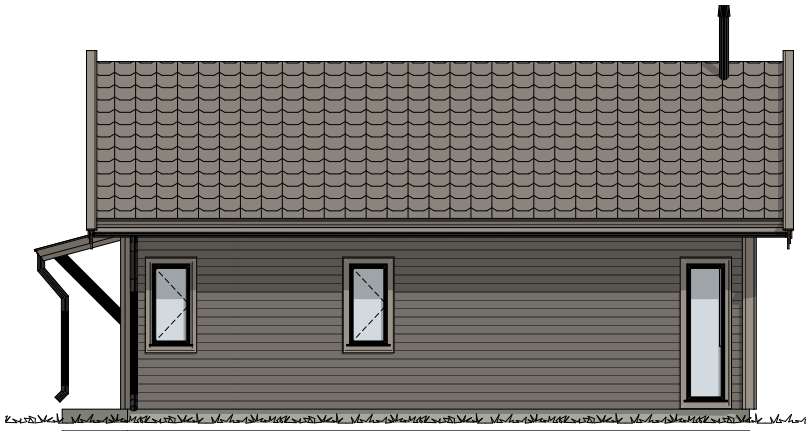
Martine Østdahl

Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

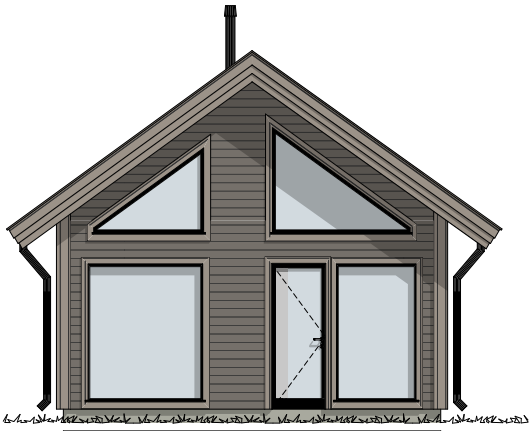
OPPDRAGSTAKER
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

SALGSOPPGAVEDATO
23.09.2026

VEDLEGG



1:50 Fasade 1



1:50 Fasade 2

Eksisterende terreng

Nytt terreng

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

D				
C				
B				
A				
REV	BESKRIVELSE		SIGN.	REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
11008 Ny klassisk hytte

MAXBO Tekniske tjenester

BYGGHERRE
Blefjell Hytteutvikling AS

BYGGEPLASS
-

KOMMUNE
Flesberg
Gnr./Bnr.
-

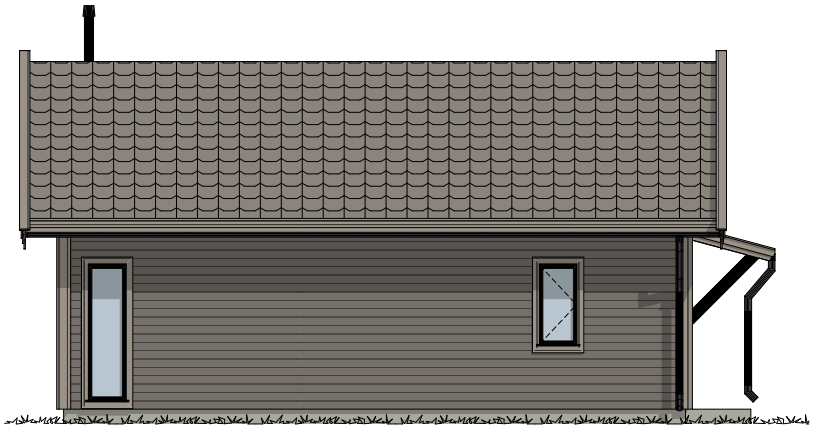
TEGNINGSNAVN
Fasade 1 og 2

PUBLISERING TIL DETALJHANDBOK
26.02.2026 - 15:30

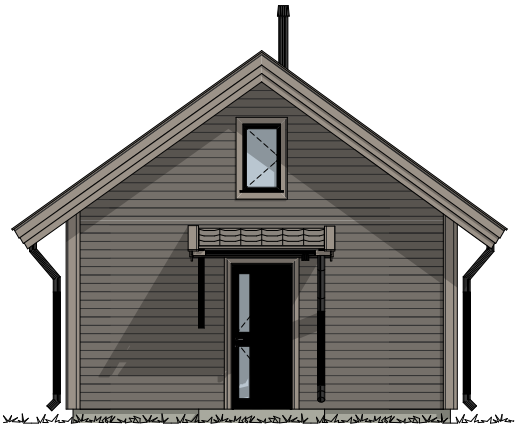
AR - HUS MODELL NAVN ()
A40

VERSJON - PROSJEKTDEL
Fasader

SKALA	FORMAT	TEGN. NR.
1:50	A3	A40-01



1:50 Fasade 3



1:50 Fasade 4

Eksisterende terreng

Nytt terreng

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

D				
C				
B				
A				
REV	BESKRIVELSE		SIGN.	REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
11008
Ny klassisk hytte

MAXBO Tekniske tjenester

BYGGEFIRMA/EIER
Blefjell Hytteutvikling AS

KONTAKTPERSON
Flesberg

BYGGEPLASS
-

Gnr./Bnr.
-

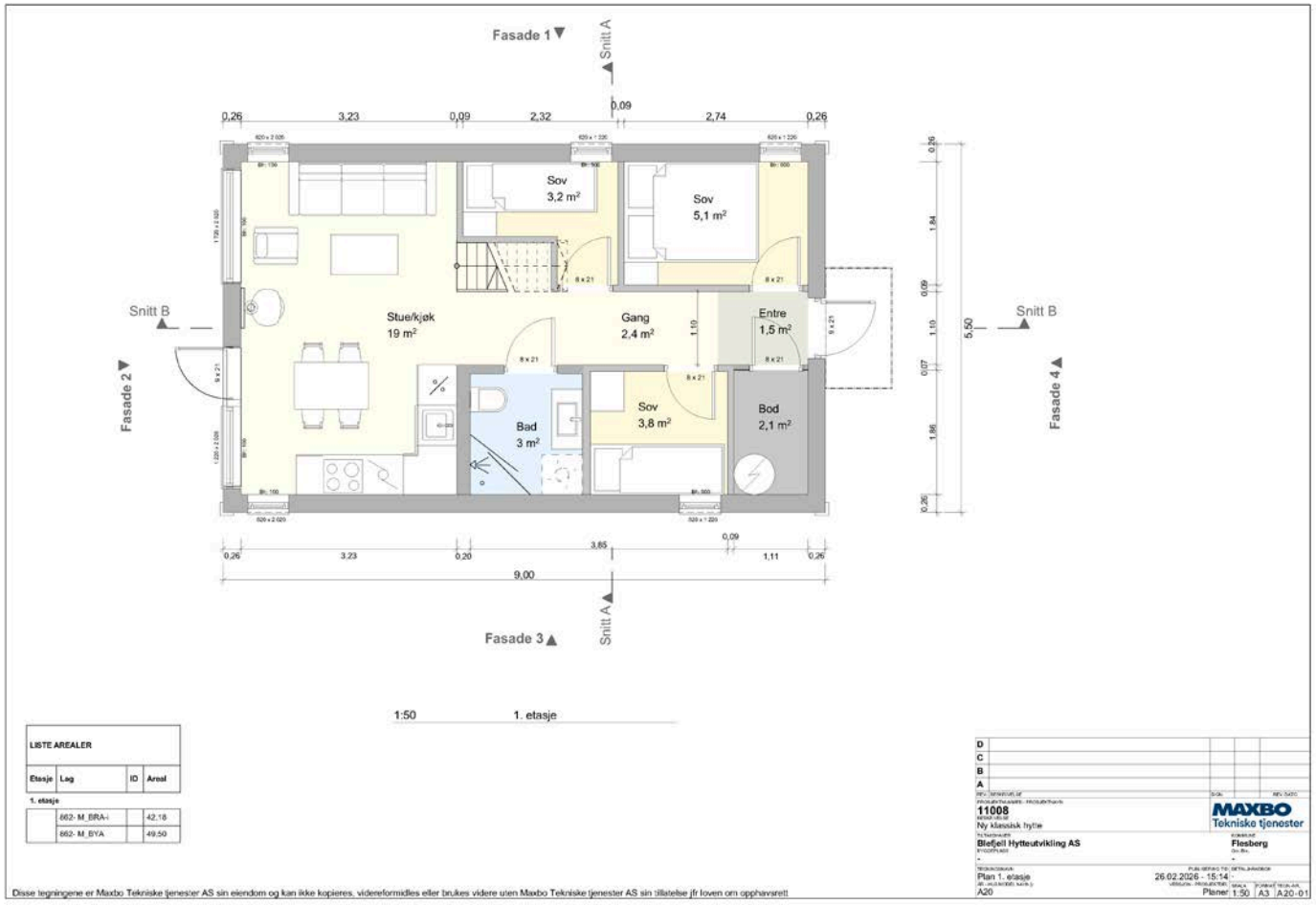
TEGNINGSNAVN
Fasade 3 og 4

PUBLISERING TIL DETALJHANDBOK
26.02.2026 - 15:30

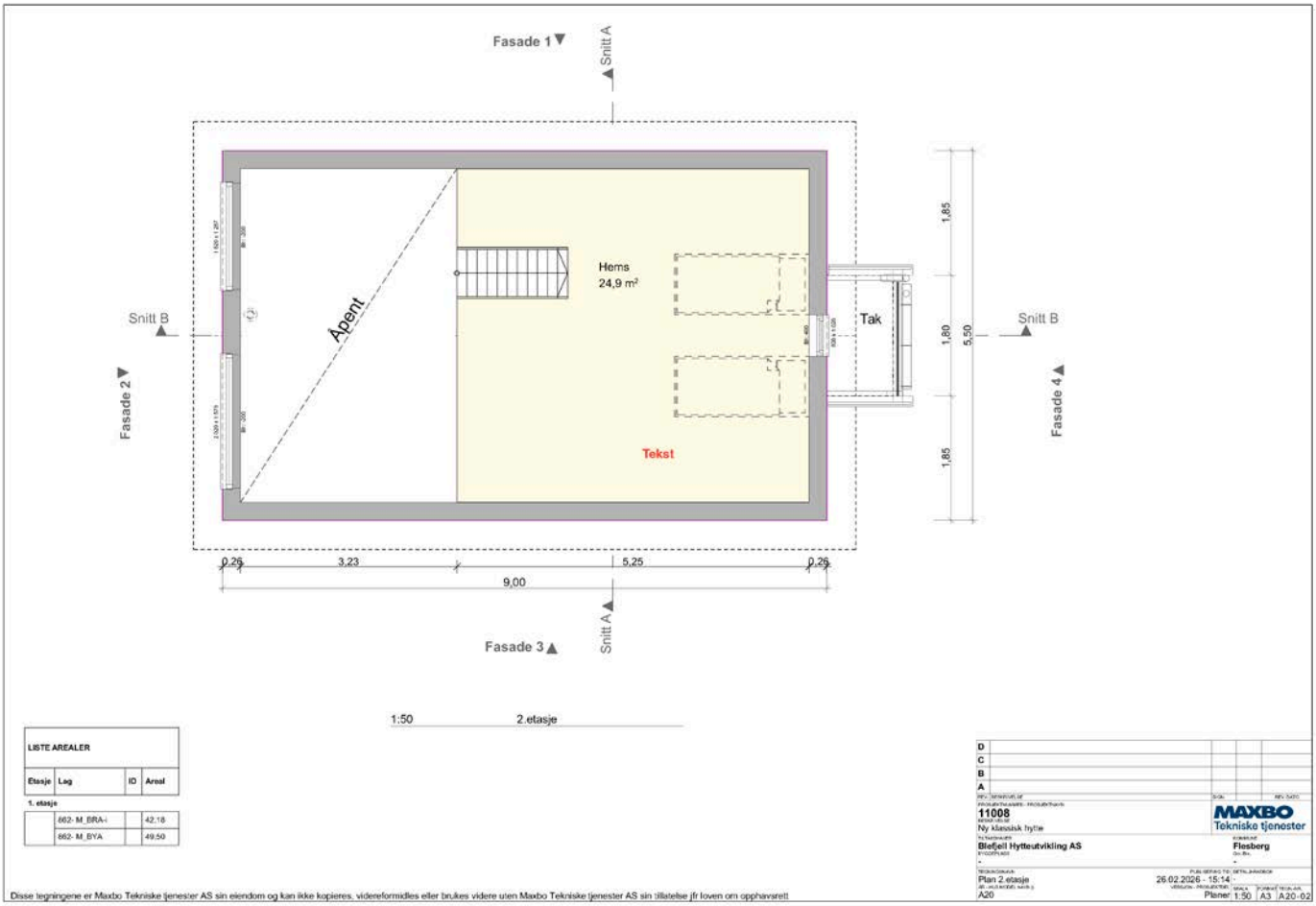
AD - HUS MODELNAVN ()
A40

VERSJON - PROSJEKTDEL
Fasader

SKALA 1:50 | FORMAT A3 | TEGN. NR. A40-02



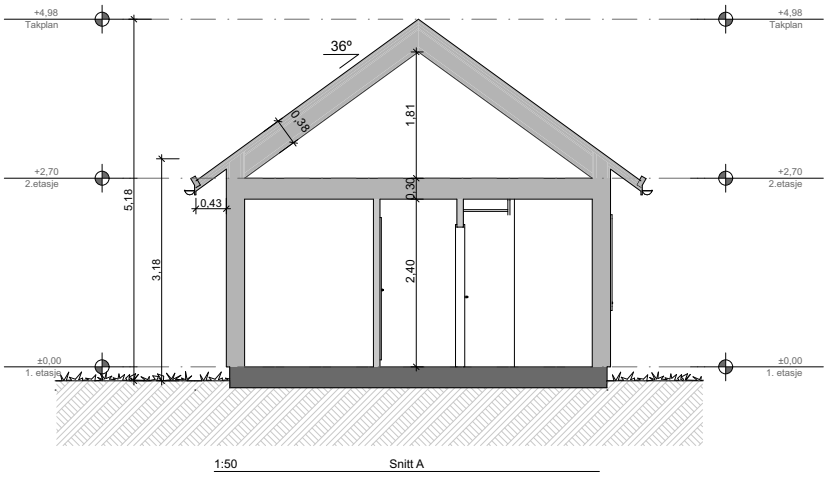
Disse tegningene er Maxbo Tekniske tjenester AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten Maxbo Tekniske tjenester AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



LISTE AREALER			
Etasje	Lag	ID	Areal
1. etasje			
	862- M_BRA-i		42,18
	862- M_BYA		49,50

D	
C	
B	
A	
11008	MAXBO Tekniske tjenester
Ny klassisk hytte	
Blefjell Hytteutvikling AS	Flesberg
Plan 2.etasje	26.02.2026 - 15:14
A20	Planer 1:50 A3 A20-02

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



1:50 Snitt A

Eksisterende terreng

Nytt terreng

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

D				
C				
B				
A				
REV	BESKRIVELSE		SIGN.	REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
11008
Ny klassisk hytte

MAXBO Tekniske tjenester

BYGGHERRE
Blefjell Hytteutvikling AS

KONTAKTPERSON
Flesberg

BYGGEPLASS
-

Gnr./Bnr.
-

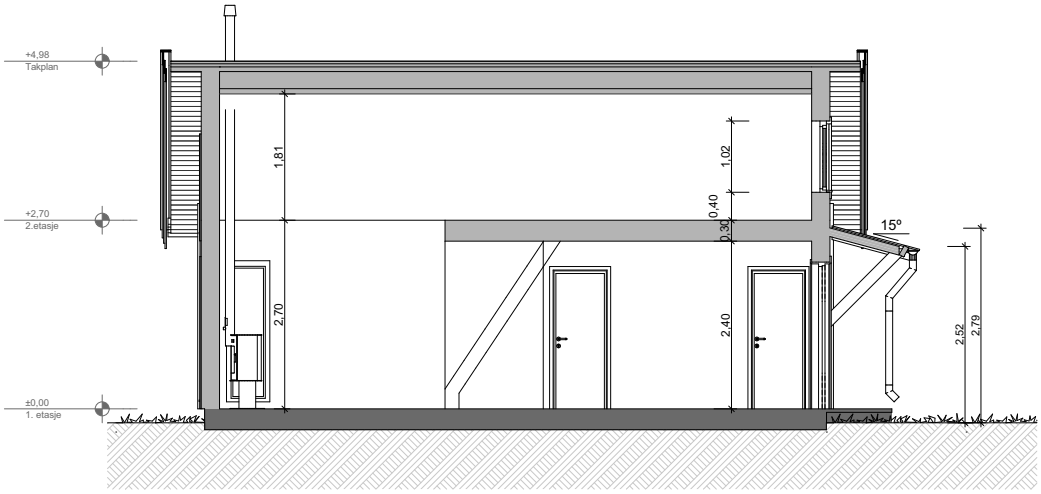
TEGNINGSNAVN
Snitt A

PUBLISERING TIL DETALJHANDBOK
26.02.2026 - 15:14

AK - HUS MODELL NAVN ()
A30

VERSJON - PROSJEKTERT
Snitt

SKALA	FORMAT	TEGN. NR.
1:50	A3	A30-01



1:50 Snitt B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

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

D				
C				
B				
A				
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
11008
EIGENTELSE
Ny klassisk hytte

MAXBO Tekniske tjenester

BYGGHERRE
Blefjell Hytteutvikling AS
BYGGEPLASS
-

KONTAKTPERSON
Flesberg
Gnr./Bnr.
-

TEGNINGSNAVN
Snitt B
AV - HUS MODELL NAVN ()
A30

PUBLISERING TIL DETALJHANDBOK
26.02.2026 - 15:14
VERSJON - PROSJEKTSTATUS
Snitt

SKALA	FORMAT	TEGN. NR.
1:50	A3	A30-02



PROSJEKTBESKRIVELSE FJELLRO SMART

1. PROSJEKTET

BYGGHERRE TOTALENTREPRENØR ADKOMST PARKERING BYGGETOMT

Blefjelltunet AS (senere kalt BT)
Blefjell Hytteutvikling AS (senere kalt BH)
Fra Blestølvegen
På egen eiendom
Leveres ferdig gruset og tilsådd – minst mulig inngrep i terreng

2. MILJØ,ENERGI OG SIKKERHET

MILJØ

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

ENERGI

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

LYDISOLASJON

Hyttene bygges etter Norsk Standard for hytter.

SIKKERHET

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

3. UTVENDIG ANLEGG

OVERVANNSHÅNDTERING

Grusede flater bygges slik at overvann renner til omkringliggende terreng.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

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

KABELFØRINGER

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

PROSJEKTBESKRIVELSE

4. BYGNINGENS KONSTRUKSJONER

FUNDAMENTER

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

BÆREKONSTRUKSJONER/ YTTERVEGGER

Tradisjonelt reisverk 36x148 mm med 150 mm isolering. Innvendig utlektet 48x48 mm med 50 mm kryssisolering. Utvendig D-fals kledning 19mmx148 beiset i sotgrå. Etasjeskille/Tak i tre med nødvendig isolasjon.

INNERVEGGER

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

VINDUER

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

BESLAG

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

TAKVERK OG TAKTEKKING

Takkonstruksjon med tilfredsstillende isolasjon. Singeltak sort. Sorte takrenner

PROSJEKTBESKRIVELSE

5. INNREDNINGER OG OVERFLATER

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

ELKRAFT

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

SANITÆRANLEGG

Røranlegget installeres som rør-i-rør systemer skjult i vegger, dekker, sjakter, nedforinger og innkassinger. Sjakter for avløp må påregnes i forbindelse med bad og kjøkken.

GARDEROBE

Garderobeskap er tilvalg og derfor ikke med i leveransen.

KJØKKEN

Kjøkken og hvitevarer fra Drømmekjøkkenet. Kjøkken leveres med benkeplate i laminat (rett kant), hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl og frys), platetopp (60 cm), ventilator i skap og ett-greps blandebatteri 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 utførelse krom med ett-greps løsning. Gustavsberg toaletter eller tilsvarende. Gulv leveres med 60x60 fliser og vegger med samme 60x60 cm - antrasitt grå flis, og 5x5 cm i dusjnisjen.. Tak med slettpanel ubehandlet. Spoter i himling.

PROSJEKTBESKRIVELSE

6. VENTILASJON/OPPVARMING

Det leveres avtrekksvifter i bad.
Det leveres EL - gulvvarme i bad

Panelovner stue/kjøkken/sov

7. DOKUMENTASJON

HUSEIERBOK/FDV– DOKUMENTASJON

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

DRIFTSAVTALER

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

8. DIVERSE

VALGMULIGHETER

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

-Varmepumpe

-App styring forutsetter stabilt nettverk i hytta

-Garderobeskap sov

- EL billader

- peis

-Varmekabler stue/kjøkken/sov

-Beiset overflate panel innvendig

- Utekran

-Innredet hems

-Kaiteki 6600 varmepumpe

- Terrasse opptil 30 kvm

Larvik 24/6 2026

ROMSKJEMA TUNHYTTE FJELLRO SMART

Larvik, 02.07.2026

Blefjelltunet AS

	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	ANNET
STUE KJØKKEN	Høyttrykkslaminat Berryalloc Jazz Lys grå	Panel slett (Ubehandlet)	Panel slett (Ubehandlet)	Kjøkken og hvitevarer fra Drømmekjøkken. Laminat benkeplate 30 mm med rett forkant.hvitevarer.Platetopp 60 cm, ventilator i skap og et greps Celeste blandebatteri Krom.	7 stikkkontakter,2 stk brytere,4 tak lamper, 2 panelovner, Hvit utførelse
BAD	Flis 60x60 +5x5 i dusjnisje Anthracite	Flis 60x60 Anthracite	Panel slett (Ubehandlet)	Baderoms innredning. 1 stk innredning i 60 cm bredde Lind Royal. Dusjvegger og garnetyr i Krom. Celeste Stoke	Elektrisk gulvvarme 2 spotter ,Gulv termostat, 2 brytere, Baderomsvifte,
SOVEROM 1	Høyttrykkslaminat Berryalloc Jazz Lys grå	Panel slett (Ubehandlet)	Panel slett (Ubehandlet)		2 stk dobble stikk 1 takpunkt, 1 bryter
SOVEROM 2	Høytrykkslaminat - Berryalloc Jazz lys grå	Panel slett (Ubehandlet)	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		2 stk dobble stikk 1 takpunkt, 1 bryter
SOVEROM 3	Høytrykkslaminat - Berryalloc Jazz lys grå	Panel slett (Ubehandlet)			2 stk dobble stikk 1 takpunkt, 1 bryter
BOD	FLIS Exil Gray 20X20	Panel slett (Ubehandlet)	Panel (glatt) Beiset I fargen sjøsand		EL: 1 takpunkt, 2, 1 stikk, 1 bryter, Opplegg vaskemaskin
Dører og vinduer					Dempet sorte 8500

ROMSKJEMA TUNHYTTE FJELLRO SMART

Larvik, 02.07.2026

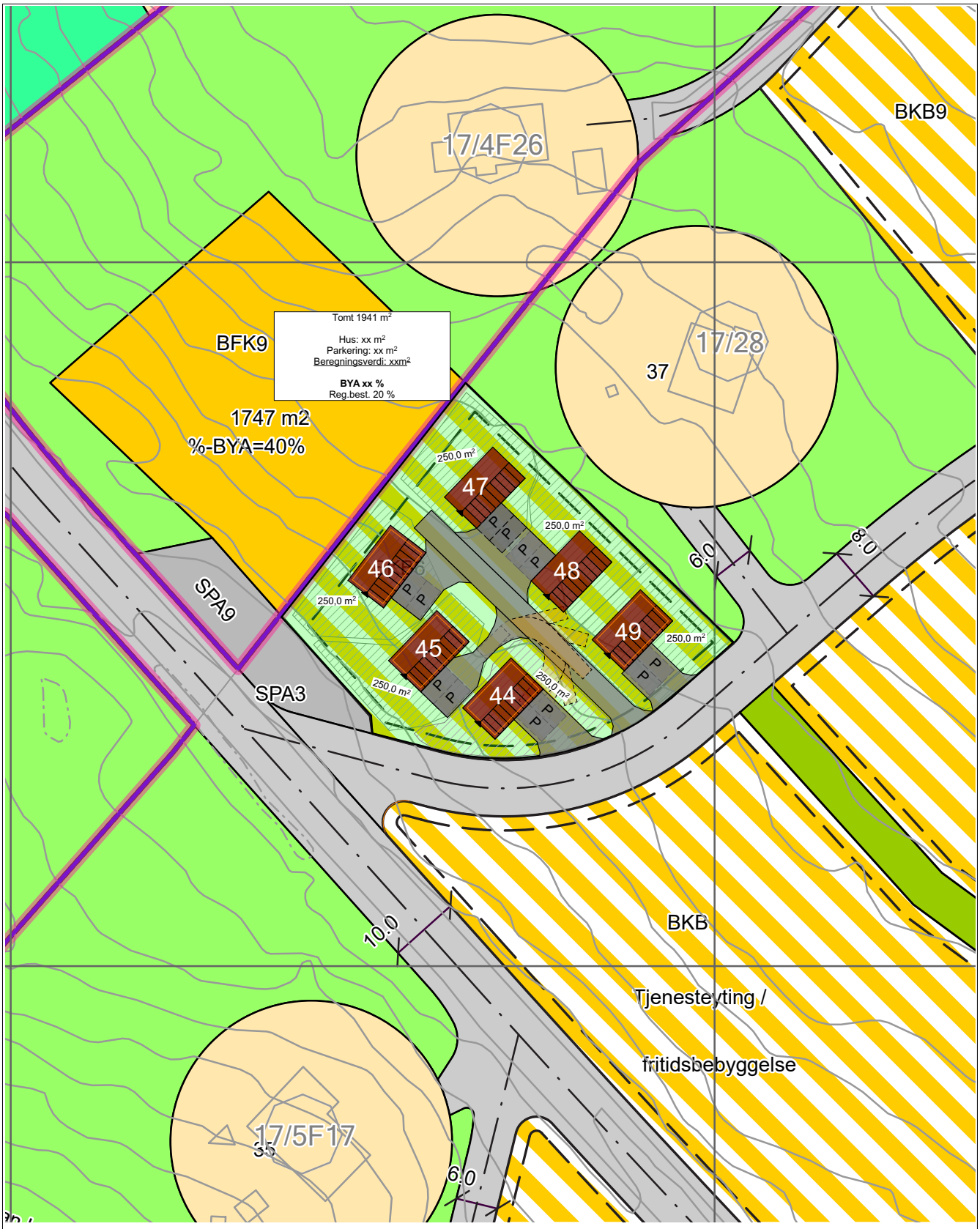
Blefjelltunet AS

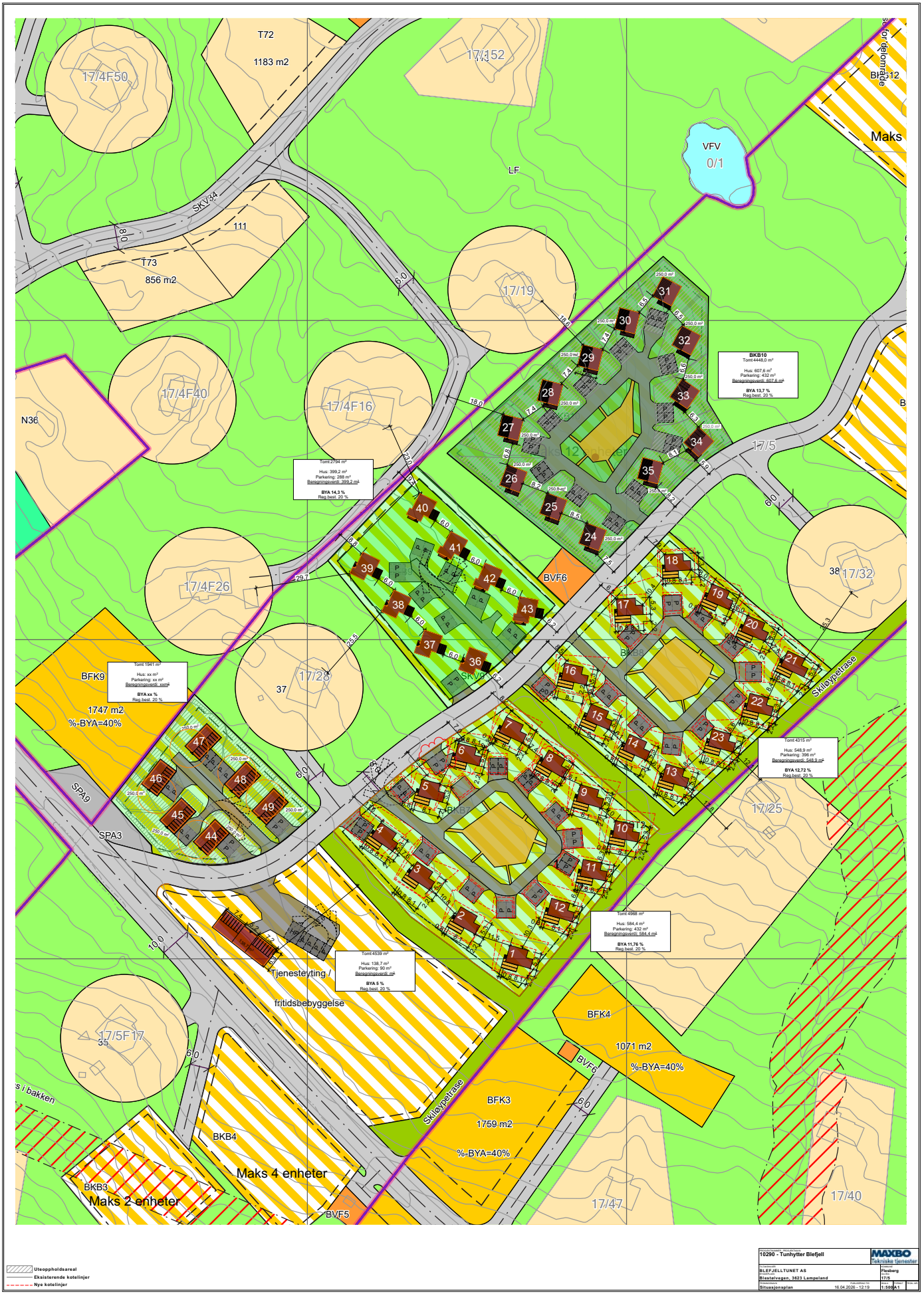
INNERDØR					Standard, dempet sort
DØRER/VINDUER					Standard, Dempet sort. NCS 8500

Tilvalg for Hytte Fjellro SMART

		Antall:	Pris ink mva	
Varmepumpe Kaiteki 6600		1	kr	37 000,00
Sort hus over varmepumpe		1	kr	8 900,00
Malte innerdører:		8	kr	21 600
Sort EL utstyr		1	kr	12 000
Baderomsinnredning:		2	kr	31 800
Sort servantarmatur:		2	kr	8 700
Sort foldedusjvegg:		1	kr	3 500
Sorte dusjvegger:		1	kr	4 750
Sort dusjarmatur:		1	kr	5 500
Sort toalett:		1	kr	6 000
Sort spyleknapp:		1	kr	3 300
Fliser	**Stue kjøkken**	1	kr	28 000
Sort kjøkkenarmatur:		1	kr	3 450
Stålpipe	**Peis**	1	kr	65 000
El billader		1	kr	21 000
varmekabel	**Stue/kjøkken**	1	kr	24 000
Utekran		1	kr	5 400
Appstyring	**Gulvvarme**	2	kr	4 300
innredet	**hems**	1	kr	245 000
Beis innvendig		1	kr	55 000

Sum totalt	=	kr	594 200


17/4F26
BKB9
Tomt 1941 m²
Hus: xx m²
Parkering: xx m²
Beregningsverdi: xxm²
BYA xx %
Reg.best. 20 %
BFK9
1747 m2
%-BYA=40%
17/28
37
250,0 m²
47
48
46
45
49
44
SPA9
SPA3
6.0
8.0
10.0
BKB
Tjenesteyting /
fritidsbebyggelse
17/5F17
55
6.0
Uteoppholdsareal
Eksisterende kotelinjer
Nye kotelinjer
N
MARK | DATE | DESCRIPTION
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
10290 - Tunhytter Blefjell
MAXBO Tekniske tjenester
TILTAKSHAVER
BLEFJELLTUNET AS
BYGGEPLASS
Blestølvegen, 3623 Lampeland
KOMMUNE
Flesberg
Gnr./Bnr.
17/5
TEGNINGSNAVN
1. Situasjonsplan BKB6
PUBLISERING TID
16.04.2026 - 12:22
SKALA
1:500
FORMAT
A3
TEGN.-NR.
A15


T72
1183 m2
17/4F50
17/152
VFV
0/1
LF
Maks
SKV14
111
T73
856 m2
17/19
17/4F40
17/4F16
N36
BKB10
17/5
17/4F26
BVF6
38
17/32
BFK9
1747 m2
%-BYA=40%
37
17/23
SKV8
BVF7
Skiløypetrase
SPA9
SPA3
17/25
Tjenesteyting /
fritidsbebyggelse
BFK4
1071 m2
%-BYA=40%
BVF6
BFK3
1759 m2
%-BYA=40%
Skiløypetrase
17/5F17
39
BKB4
Maks 4 enheter
BKB3
Maks 2 enheter
BVF5
17/47
17/40
Uteoppholdsareal
Eksisterende kotelinjer
Nye kotelinjer
10290 - Tunhytter Blefjell
MAXBO Tekniske tjenester
BLEFJELLTUNET AS
Blestølvegen, 3823 Lampeland
Situasjonsplan
16.04.2026 - 12:19
1:500
A1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/469928/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 14:41
Side 1 av 5

FESTEKONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Innsenders navn og adresse (rekvirent):	Plass f
GUNN HEGE HUSLENDE ÅSLANDTORGET 140 3623 LAMPELAND FNR. 300881 [redacted]	

Doknr: 469928 Tinglyst: 29.04.2026
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1 – 7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Tomt nr.
3334	FLESBERG	17	5	49	40

Beskaffenhet:	Tomtens areal:	Tomteverdi:
Råtomt i Åsland Fjellgrend	253,1 m²	250.000 kr

2. Bortfestes av

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

3. Til

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

4. Festeavgift pr. år
Kr. 10.000,00

5. Festetid:
Antall år: Opprettet: 19.03.2026

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

7. Supplerende tekst
Se vedlegg.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
23/3 2026		

Innsender har bekreftet i sitt følgebrev at overføringen er bygg under arbeid etter stortingsvedtaket § 3.

STATENS KARTVERK

1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/469928/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 14:41

RETTIGHETER OG VILKÅR (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

8. Tomtas beliggenhet
Festetomten er i samsvar med matrikkelbrev tinglyst 30.01.2026

Tomta er oppmålt i henhold til reguleringsplan for Åsland Fjellgrend, vedtatt i Flesberg kommunestyre 17.06.2021. Tomta har et oppmålt areal på 253,10 m².

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

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

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

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

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

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

10. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis den 15.01 hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres første gang den 01.01.2030 og deretter hvert 5 år.

Festeavgiften på kr. **10.000, -** er en avkastning av tomteverdien beregnet etter 4 % av verdien som pr. i dag er kr. 250.000.

Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for august måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for august måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov eller forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med tomteverdien på lignende tomter i distriktet. Festeavgiften gir i dag en avkastning på 3,4% av regulert tomteverdi. Avkastningen skal ved neste regulering følge den til enhver tid gjeldende sedvanlige festerente. I mellomliggende år reguleres festeavgiften med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/469928/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 14:41

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

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

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

Ovennevnte forpliktelse skal tinglyses på tomta med følgende tekst:
«Eiendommen gnr. 17 bnr. 5 fnr. 49 i Flesberg kommune (k.nr. 3050) plikter å betale den årlige avgiften til Blefjell Løypeforening (org.nr. 980 909 301) for drift av stier og skiløyper på Blefjell.»

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

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

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

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

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

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

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

GHF SOH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/469928/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 14:41

15. Dekning av kostnader
Festeren skal dekke følgende kostnader:

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

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

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

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

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

***

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

Sted og dato:

Sted: Lampeland **Dato:** 25./3. **2026**

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. 49 Flesberg kommune (k.nr. 3334) plikter å betale den årlige avgiften til Blefjell Løypeforening (org.nr. 980 909 301) for drift av stier og skiløyper på Blefjell.

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

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

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

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

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

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

Dato:	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
23/8 2026		Sven Holbæk

SH

5

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind


Gi ditt bidrag til
SOS-barnebyer
Takk for din gave til SOS-barnebyer!
For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer.
SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.
Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på www.sos-barnebyer.no for mer informasjon.
AKTIV + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET Norges Eiendomsmeglerforbund EIENDOM NORGE Advokatforeningen

BUDSKJEMA

AKTIV

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Ystingsvegen 2 (BKB6)
3622 SVENE

Oppdragsnummer: 1002265003

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Tam Le

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.09.2026

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Aktiv

AKTIV GAMLE OSLO / BJØRVIKA
GRØNLANDSLEIRET 23, 0190 OSLO