

THE EDGE

GAUSTATOPPENLODGE

INNHOLD

Gaustatoppen Lodge siden 2008

Gaustatoppen Lodge 10
The EDGE 12
Situasjonsplan 16
Historien om Gausta 18
Destinasjon i utviklingen 20
Lodge inspirasjon 24
Bygningene 26
Leilighetene 28
Interiør 30
Individuell stil 32
Bærkraft 34

Hvem står bak?

Arkitekt 44
Entreprenør 46
Utbygger 48

Byggninger, leilighetene & planløsninger

Intro 52
Leilighet 101 & 105 60
Leilighet 102, 103 & 104 64
Leilighet 201 & 205 68
Leilighet 202, 203 & 204 74
Leilighet 301 & 305 78
Leilighet 302 & 304 86
Leilighet 303 94
Parkering & sportsboder 100

Aktiviteter

Gaustatoppen 108
Gaustabanen 112
Topptur / off piste 114
Alpin 116
Langrenn 118
Utendørs badstue 122
Turer 124
Sykling 128
Andre aktiviteter 130

Fasiliteter

Spise i bakken 134
Afterski 136
Restauranter 138
Bakeriet 140

Attraksjoner

Vestfjordalen (Rjukan) 144
Vemork 146
Krossobanen 148
Hardangervidda 150
Tungtvann sabotasjen 152
Kart over fasiliteter og attraksjoner 154

Generell informasjon

Leveransebeskrivelse 158
Eiendommen fra A til Å 162
Utkast til vedtekter 174
Situasjonsplan 178

GAUSTATOPPEN LODGE

- ET FJELLKONSEPT DER ALLE FJELLETS DRØMMER IVARETAS.

GAUSTATOPPEN LODGE

I SKIBAKKEN PÅ GAUSTABLIKK SIDEN 2008



GAUSTATOPPEN LODGE

Et steinkast fra Gaustablikk Fjellresort og ved foten av majestetiske Gaustatoppen i Telemark ligger Gaustatoppen Lodge – et prosjekt utviklet gjennom flere år.

Bebyggelsen ligger fredelig til nesten 1000 moh. Den unike beliggenheten og plasseringen av byggene gjør at leilighetene i all hovedsak vender mot sydvest, med helt fantastiske sol- og utsiktsforhold.

Prosjektet ligger midt i et område som har vært i sterk utvikling, og som i dag fremstår som en av Norges ledende destinasjoner for langrenn, alpint og off-piste. Prosjektet har direkte tilknytning til alpinanlegg og langrennsløyper om vinteren, og tur- og sykkelstier om sommeren.

Alle leilighetene ligger høyt og har optimal utsikt mot fjellheimen. Planløsningene varierer med hensyn til antall soverom, sengeplasser og fellesarealer. Byggene har parkering i egen p-kjeller og adkomst til leilighetene via heis. Alle leilighetene har enten terrasse eller romslig balkong.

Nå kommer et nytt byggetrinn for salg. Gaustatoppen Lodge - **THE EDGE**



GAUSTATOPPEN LODGE
- THE EDGE

Leilighetene i THE EDGE er norsk høyfjelluksus på et helt nytt nivå.

Råere beliggenhet. Heftigere utsikt. Større leiligheter. Økt standard. Fortsatt kompromissløs kvalitet.

Nøkkelen er samspillet mellom fasiliteter og atmosfære. Når alt bare stemmer, kommer de spektakulære omgivelsene til sin rett.

Enten du er tilhenger av alpinlivets gleder eller vil utfolde deg på lange skiturer innover fjellvidda, er vi overbevist om at du vil finne deg til rette på Gaustatoppen Lodge - THE EDGE.

Standarden er allerede satt. THE EDGE er andre trinn på Gaustatoppen Lodge.

BELIGGENHETEN

Utsikten mot vakre Gaustatoppen er enestående,
og gir øynene den beste hvile etter en aktiv dag ute i løypene.

SITUASJONSPLAN

Første bygg som kommer for salg er bygg A som ligger med alpinløypa «Linken» direkte inntil slik at du kan spenne på deg skiene rett utenfor døren. I fremkant av bygget ligger langrennsløypa med direkte adkomst fra p-kjeller. Langrennsløypa ligger plassert på nivå med parkeringskjeller slik at de store terrassene i første etasje ligger usjenert med fantastisk utsikt og solforhold.

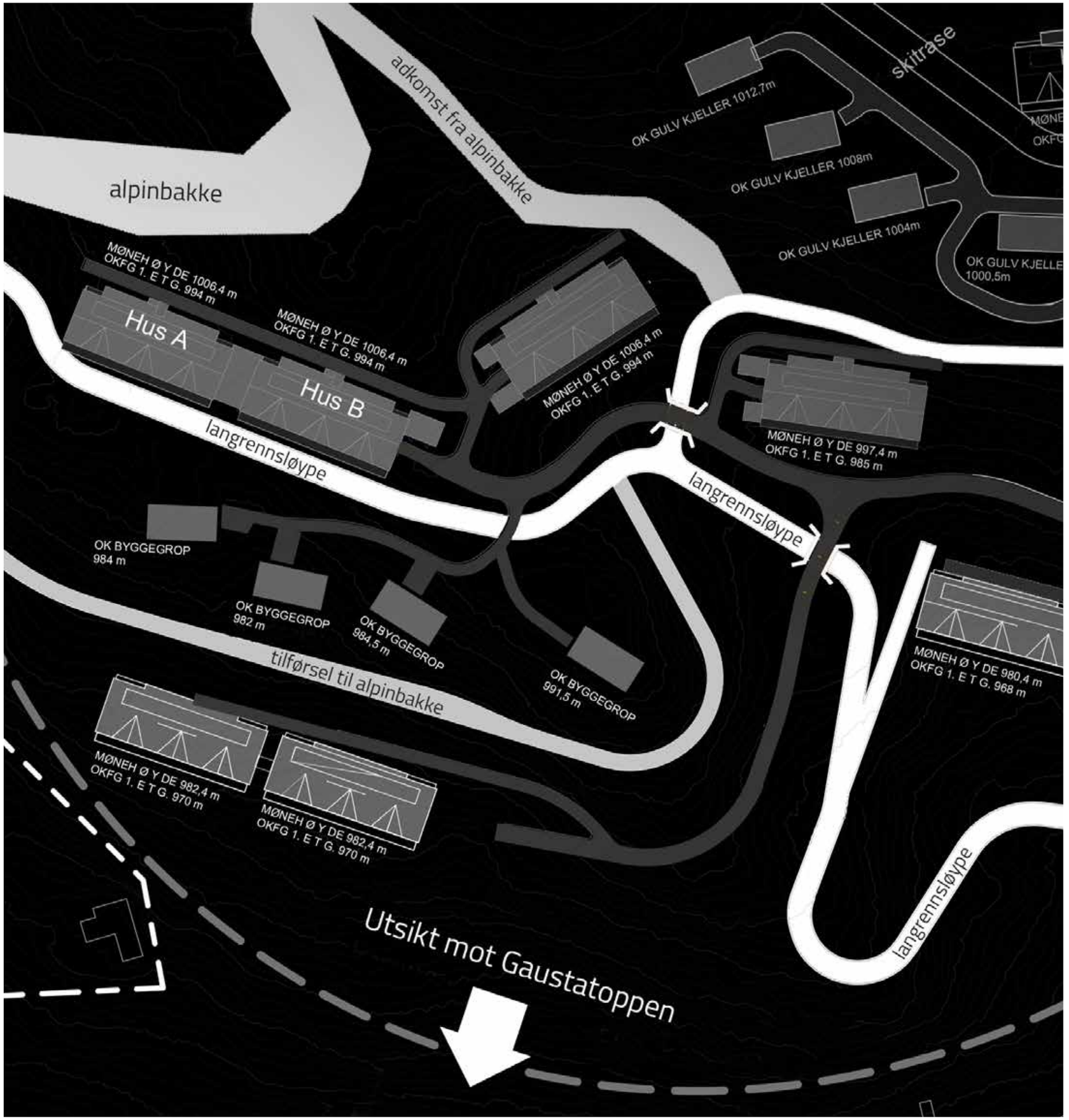
Situasjonsplanen den nye veien, og de nye byggene som er planlagte i trinn II som utgjør Gaustatoppen Lodge – THE EDGE. Bygg A ligger innerst i den nye veien, og er således helt usjenert. Den RÅ og enestående beliggenheten vil for alltid bli kjennetegnet med noe ekstraordinært. De øvrige byggene vil følge opp med sine særegenheter, og alle vil få fantastisk solforhold, utsikt og adkomst til alpint, langrenn- og turløyper.

I fremkant av bygg A og B kan det i henhold til reguleringsplanen bygges 4 hytter på romslige tomter. Disse tomtene ligger et nivå lavere enn bygg A og B.

Mellom de 4 hyttetomtene og Gausta Fjellgrend er det regulert inn to THE EDGE bygg som ligger vesentlig lavere enn bebyggelsen overfor.

For å bedre kunne orientere seg blant bebyggelsen er det på situasjonsplanen påført høyder som angir henholdsvis 1 etg og mønehøyde (toppen av bygget). For hyttene er det påført høyde på byggegrop som angir underkant sokkeletasje.

Når det gjelder nærmere informasjon om reguleringsbestemmelser for omkringliggende områder bes interessenter kontakte megler.



HISTORIEN OM GAUSTA

Gaustablikk ble først «oppdaget» og utviklet av Olav Svartdal på slutten av 1960-tallet. Neste generasjon overtok stafettpinnen på begynnelsen av 1990-tallet, og Britt og Lars Svartdal drev videre inntil Vätterledens Invest AB v/Mikael Jönsson overtok som nye eiere i 2018.

Skikjøring har vært en attraktiv aktivitet på Gaustatoppen gjennom generasjoner. I 1940 skulle det vært arrangert VM i utfor i Gaustaløypa, som med 1600 meter har størst fallhøyde i Nord-Europa. Krigen satte en stopper for arrangementet, og løypa ble sist brukt under NM i 1961.



GAUSTA OMRÅDE
EN DESTINASJON I STERK UTVIKLING

I tillegg til å være en ubestridt helårsdestinasjon, fremstår Gausta-området i dag som et av Norges absolutt beste anlegg for langrenn, alpint og off-piste.

Destinasjonen har utviklet seg til en levende fjellandsby med nyrenovert høyfjellshotell, restauranter, after ski, bakeri, lysløype og flytende badstuer nesten 1000 meter over havet.

Store investeringer og utvikling gjennom flere år ligger til grunn for at Dagens Næringslivs skiguide i 2021 kunne beskrive Gausta som «et av Norges mest spennende anlegg». I omtalen heter det blant annet:

«Å kjøre ski i gode løyper, mens du nyter utsikt som spenner fra toppen av Østlandet til bunnen av Rjukan, gir en spesiell følelse».





LODGE INSPIRASJON

Utbyggerne som står bak Gaustatoppen Lodge - Ole Kristian Furuseth og Jostein Haugen - har gjennom et langt skiliv besøkt utallige anerkjente skisteder rundt i verden.

Lodge-stilen blir oftest forbundet med den tradisjonelle bebyggelsen som finnes på kjente destinasjoner i Nord-Amerika og i Alpene.

Under en reise til Vail og Beaver Creek i 2006 kom de to tidligere alpinistene over hotellet Bachelor Gulch, som til tross for sine mange etasjer fremsto med en fantastisk atmosfære. Ved å studere bygningene så man hvordan arkitektoniske grep og kombinasjonen av ulike fasadematerialer fikk store bygninger til å fremstå som flere mindre bygg i sammenheng. Et tydelig og markert rammeverk av kraftige materialer stående i ulike retninger, kombinert med etasjer i steinforblening, var grep som bidro til å bryte opp byggene.

Under bilde av låven fra Hovin i Telemark: *Denne måten å bygge på har også tradisjoner i Norge. I Telemark kan man finne eksempler hvor kraftige bygningsmaterialer er brukt stående i ulike retninger med tydelig rammeverk og steinsatte kjelleretasjer.*



BYGNINGENE

Gaustatoppen Lodge – THE EDGE fremstår med en solid og helhetlig bebyggelse som tar hensyn til tomtens fantastiske sol- og utsiktsforhold. Samtidig skapes hyggelige fellesarealer rundt bebyggelsen.

Lodge-stilen på THE EDGE gjenkjennes ved at fasadene har store vindusflater og gjennomgående bruk av kraftige trematerialer i kombinasjon med glass og stein. De naturlige materialene spiller friksjonsfritt på lag med omgivelsene.

Byggene har gjennomgående meget høy standard og det tilstrebes valg av materialer med svært solid kvalitet

Tidsriktig arkitektur og smarte løsninger er kombinert med inspirasjon fra Telemarks fremragende håndverkstradisjoner.

Byggets konstruksjoner er hovedsakelig i betong i kombinasjon med stål og kraftig limtre.



LEILIGHETENE

Leilighetene i THE EDGE skal gjenspeile de unike omgivelsene og det eksklusive eksteriøret på Gaustatoppen Lodge. Det betyr kompromissløs kvalitet i alle rom.

Byggetrinnet inneholder dessuten større leiligheter enn tidligere. De leveres to bad i alle leiligheter, og behagelig oppvarmet vannbåren gulvvarme i alle beboelsesrom.

Vi har lagt bevisst vekt på materialer og fargekombinasjoner som underbygger en stilsikker og eksklusiv atmosfære. Det leveres gulv av tre og skifer, panel på vegger, kvalitetskjøkken fra anerkjent leverandør og lekre bad med elektrisk gulvvarme og keramiske fliser.

Alle leilighetene får peisovn, og det leveres vinduer av massivt tre. Store vindusflater gjør at den helt spesielle utsikten kan nytes til det fulle. Balkonger og deler av terrasser vil være inntrukket i bygget, for å oppnå lune soner med optimal brukervennlighet. Store svalganger vil dessuten gi ytterligere mulighet for skjermet utnyttelse av sol og utsikt.

I p-kjeller under bygget vil det være minst én biloppstillingsplass til hver leilighet. Det medfølger også separat sportsbod til alle leilighetene.



INTERIØR

Også inne i leilighetene benyttes naturbaserte materialer. Tregulv, behandlet panel på vegg og himling samt skifer i hallen, gir sammen med ilden i peis og peisovner muligheten til å innrede «varme» innemiljøer. Slik ivaretas behovet for hvile, ro og privatliv når fjelldagen er over.

Lodge-stilen befestes med bruk av bred eikeparkett, kraftig listverk og solide snekkerlagde innerdører i heltre, etter arkitektens spesifikasjoner.

I interiørdetaljene er det også lagt vekt på kvaliteter som heltre trapp i eik, massive dørhåndtak i metall og sort el-materiell.



INDIVIDUELL STIL

Innvendige overflater leveres i beisfarger basert på jordfarger. Dette sørger for en perfekt, nøytral bakgrunn for spennende innredning etter eierens individuelle smak.

For å fullføre drømmen om en individuelt tilpasset leilighet, er det mulig å gjøre tilvalg. Forutsatt at plassering av vann og elektro opprettholdes, kan det gjøres tilvalg på kjøkken, belysning, natursteinspeis, innebygde senger og garderober, solskjerming, møbelpakker og el-billader.



BÆREKRAFT

Ved å bygge garasjeanlegg under byggene, bidrar jordvarme til økt temperatur som reduserer behov for oppvarming i leilighetene.

Det etableres gjenvinningsanlegg som sørger for behagelig og energieffektiv oppvarming av leiligheten gjennom vannbåren gulvvarme.

Bygninger med leiligheter over flere etasjer bidrar med varme mellom etasjer og leiligheter. Dette, sammen med færre yttervegger per leilighet enn for eksempel i hytter, er energibesparende.

Leilighetene leveres også med peis for vedfyring, som er en god varmekilde som reduserer energiforbruket.



MIDT I BAKKEN

TOPPTUR UTENFOR DØRA

RETT I LØYPA

HVEM STÅR BAK

ARKITEKT

Det er det anerkjente arkitektfirmaet Nordic – Office of Architecture som har utformet planen for området og byggene ved Gaustatoppen Lodge.

Den uslåelige beliggenheten i et kupert landskap midt i bakken, med sol hele dagen og Gaustatoppen midt imot, har naturligvis påvirket for utformingen av byggene. Det har også Telemarks rike kulturarv innen byggetradisjoner, sammen med vår tids krav til fritidsleiligheter og moderne design.

Den storslagne utsikten blir en del av leilighetene gjennom rause, men oppdelte vindusflater. Den kraftige utvendige detaljeringen gir bygningene en beskyttende og solid karakter, med liggende, rustikt panel og store dimensjoner i treverket som «rammer inn» hver leilighet.

Bygningene er kledd med et ytre sjikt av den mørke, kraftige panelen, og med en mer forfinet og gylden panel omkring balkonger og adkomstpartier.

John Arne Bjerknes, ansvarlig arkitekt - Senior Partner





ENTREPRENØR

I all slags vær

A til Å Entreprenør er et selskap med stolte tradisjoner, og er i dag den største byggentreprenøren i Tinn. Kunnskap, erfaring og lokal forankring gir mange fordeler.

Vi utfører i hovedsak byggeoppdrag i den øvre delen av Telemark. A til Å holder til på Rjukan i Tinn kommune, og etterstreber å hente arbeidskraft, materialer og prosjekter lokalt. Vårt hovedmål i enhver byggesak er å levere prosjektet med god kvalitet og uten skader eller uhell.

Vi teller i dag over 30 engasjerte og motiverte medarbeidere som bidrar til at våre hovedmål oppnås i de aller fleste oppdrag. Vi er godkjent Miljøfyrtårnbedrift. Gjennom kriteriene for miljø-fyrtårn har vi satt vårt miljøarbeid i system og jobber kontinuerlig med forbedringer, eksempelvis gjennom økt sorteringsgrad på avfall, valg av miljøriktige produkter, utfasing av helseskadelige produkter samt reduksjon av utslipp til luft, vann og grunn.

UTBYGGER

Utbyggerne Ole Kristian Furuseth og Jostein Haugen har hatt et forhold til Gausta-området helt siden sine tidlige år på landslaget i alpint. Gaustablikk ble benyttet som treningsarena siden området alltid var tidlig ute med snø.

Etter endt karriere i 2006 fikk Furuseth og Haugen muligheten til å utvikle området, med massevis av verdifull erfaring og inspirasjon fra en rekke store og små skidestinasjoner verden over.

Utbyggerne har et klart ønske om at Gaustatoppen Lodge skal fremstå som en solid og helhetlig bebyggelse som tar hensyn til tomtens fantastiske sol- og utsiktsforhold. De har vært opptatt av å plassere ulike bygg, veier og skiløyper slik at det skapes hyggelige og naturlige møteplasser på vei til eller fra dagens aktiviteter – noe som også kjennetegner atmosfæren i mange alpelandsbyer.





BYGGNINGER, LEILIGHETENE & PLANLØSNING



ALLE LEILIGHETENE LIGGER HØYT, HAR FANTASTISK UTSIKT MOT FJELLHEIMEN. Planløsningene varierer med hensyn til antall soverom, sengeplasser og fellesarealer. Byggene har parkering i egen p-kjeller, med adkomst til leilighetene via heis eller trapper på svalgang.

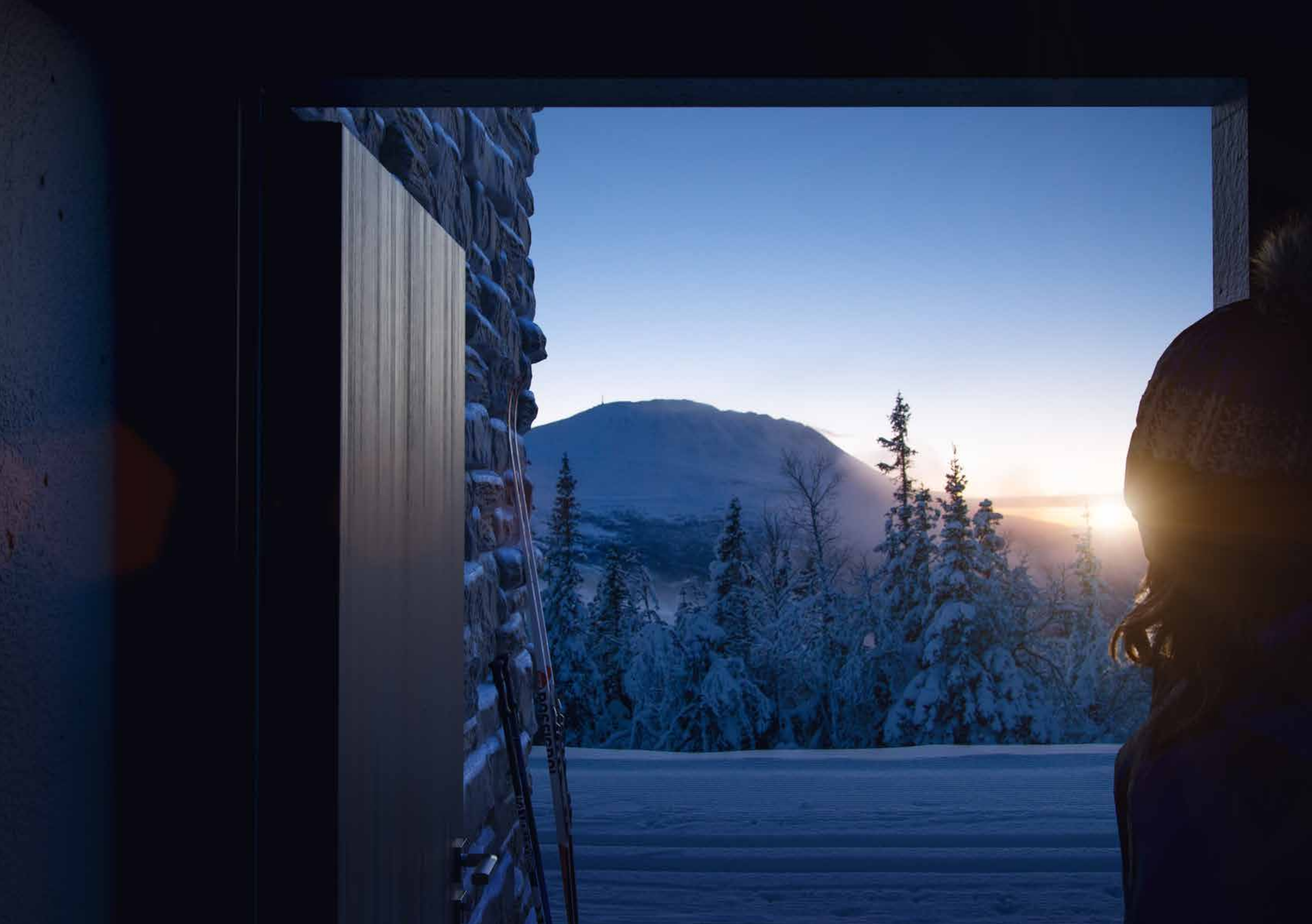
Alle leilighetene har enten terrasse eller romslig balkong med plass for spisegruppe. Det bemerkes at deler av terrasse og alle balkongene er inntrukket i bygget for å oppnå en lun sone for økt brukervennlighet. I tillegg gir store svalganger også mulighet for skjermet utnyttelse av sol og utsikt. Det medfølger separat sportsbod til alle leilighetene.

Byggets konstruksjon er hovedsakelig i betong i kombinasjon med stål og kraftig limtre. I byggets fasader er det vektlagt bruk av kraftige trematerialer i kombinasjon med glass og stein. Tidsriktig arkitektur og smarte løsninger er kombinert med inspirasjon fra Telemarks fremragende håndverkstradisjoner. Spesielt kommer dette til uttrykk gjennom kraftig rammeverk i fasadene, i kombinasjon med store glassflater. Dette for å utnytte den fantastiske utsikten mot Gaustatoppen.

Hvert av byggene i THE EDGE inneholder 15 leiligheter. Det er syv forskjellige leilighetstyper fordelt over tre etasjer, hvor leilighetene i 3. etasje i tillegg har romslig hems.





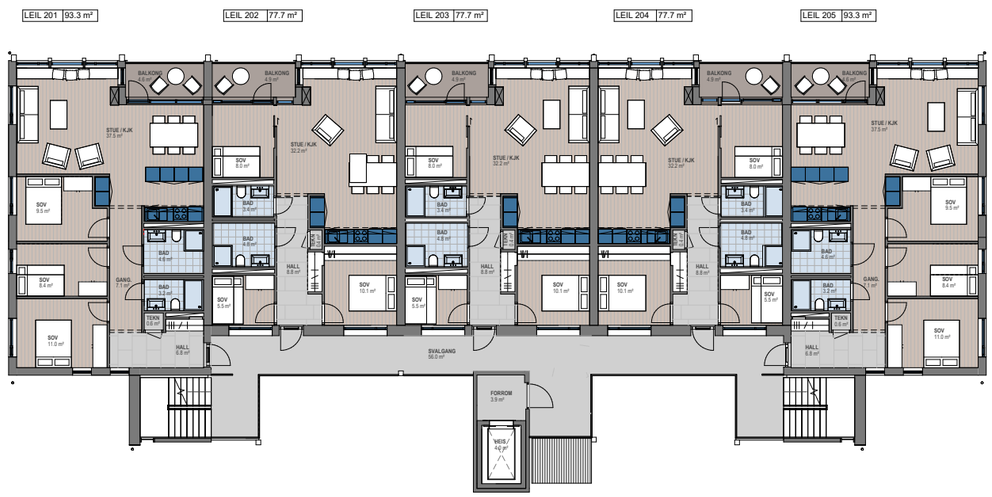


ETASJEPLANER

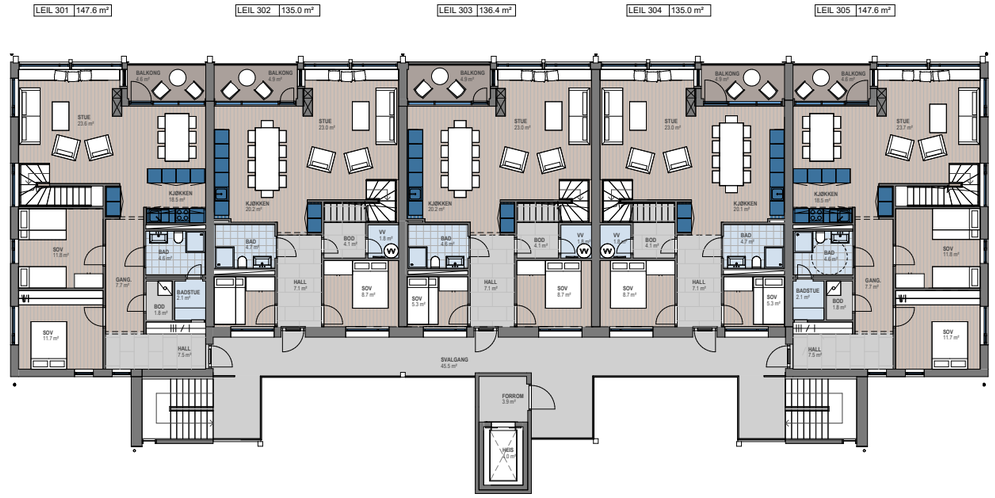
1.ETG.

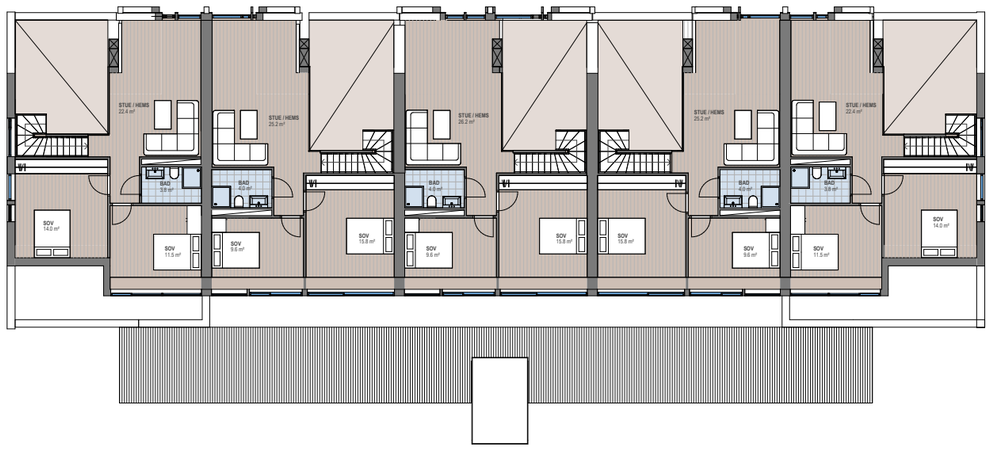


2.ETG.

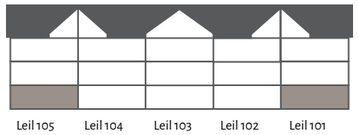


3.ETG. + HEMS





1.ETG.



101 & 105 (speilvendt)

Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten.

Leiligheten inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken, og tre separate soverom.

Under vinduet i oppholdsrommet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass ved behov. I tillegg har benken funksjon som oppbevaringsplass og er egnet til plassering av tv.

Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet. I denne leilighetstypen er det plassert en kjøkkenøy mot spisestuen som gjør matlaging til en sosial aktivitet.

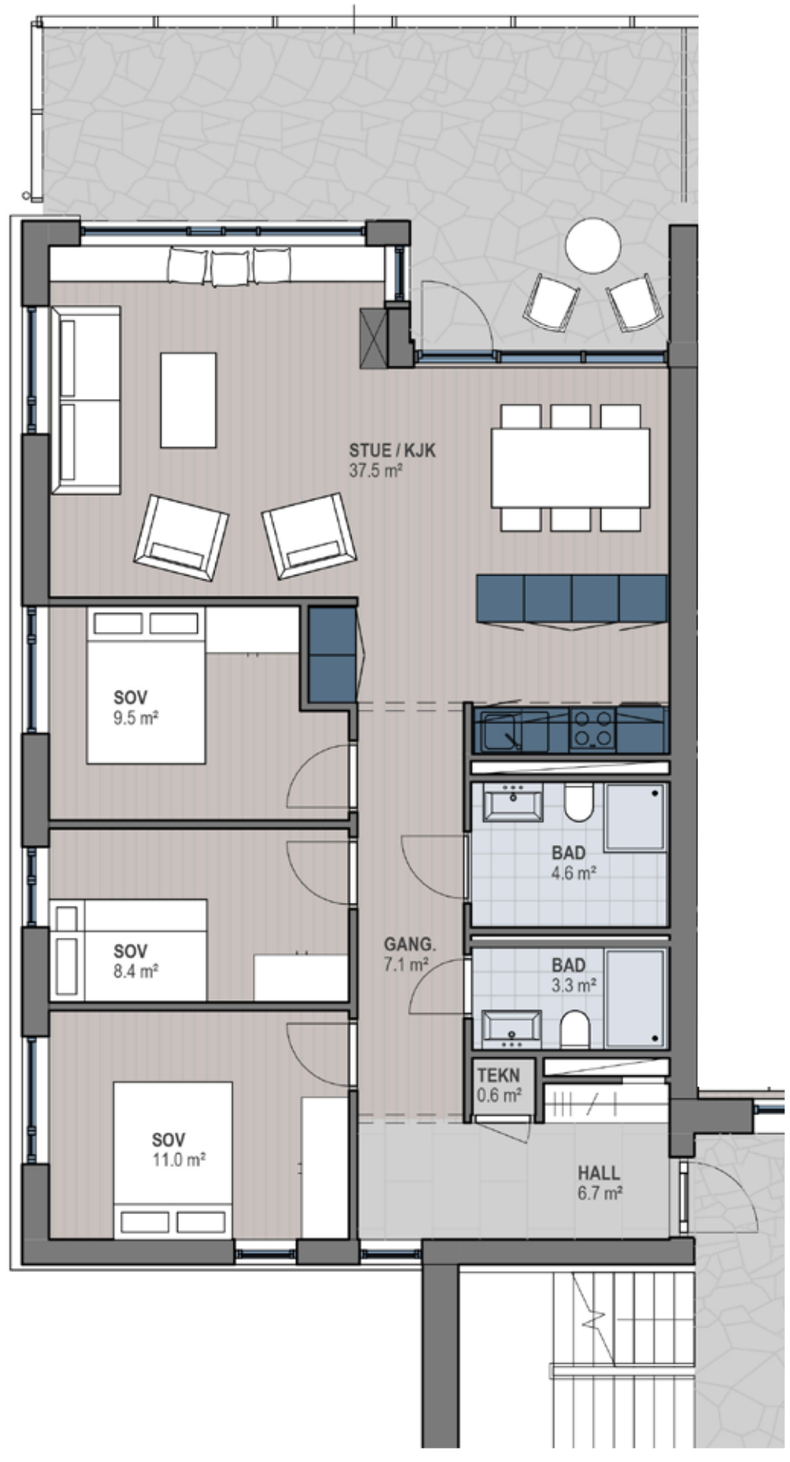
Leiligheten har to separate bad, der det ene har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hallen har avsatt plass for garderobeskap. Det er separat innvendig bod med el-skap og vv-bereder.

Leiligheten har en stor skiferbelagt terrasse der deler er inntrukket, noe som gir en lun uteplass.

Det medfølger separat sportsbod til alle leilighetene i tilknytning til garasjeanlegget.

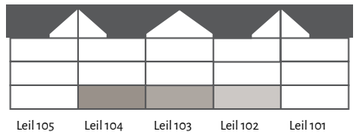
BRA:	93,3 m²
P-ROM:	92,0 m²

UTSIKT MOT GAUSTATOPPEN >>





1.ETG.



102 & 103

104 (speilvendt)

Leiligheten inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken, og tre separate soverom. Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten.

Under vinduet i oppholdsrommet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass ved behov. I tillegg har benken funksjon som oppbevaringsplass og er egnet til plassering av tv.

Det største soverommet ligger mot balkongen, og kan benyttes som en del av stuen da det leveres med en 150 cm bred skyvedør. Denne planløsningen gir leiligheten en stor grad av fleksibilitet.

Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet. Alle soverommene har avsatt plass for garderobeskap. Leiligheten har to separate bad, der det ene har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

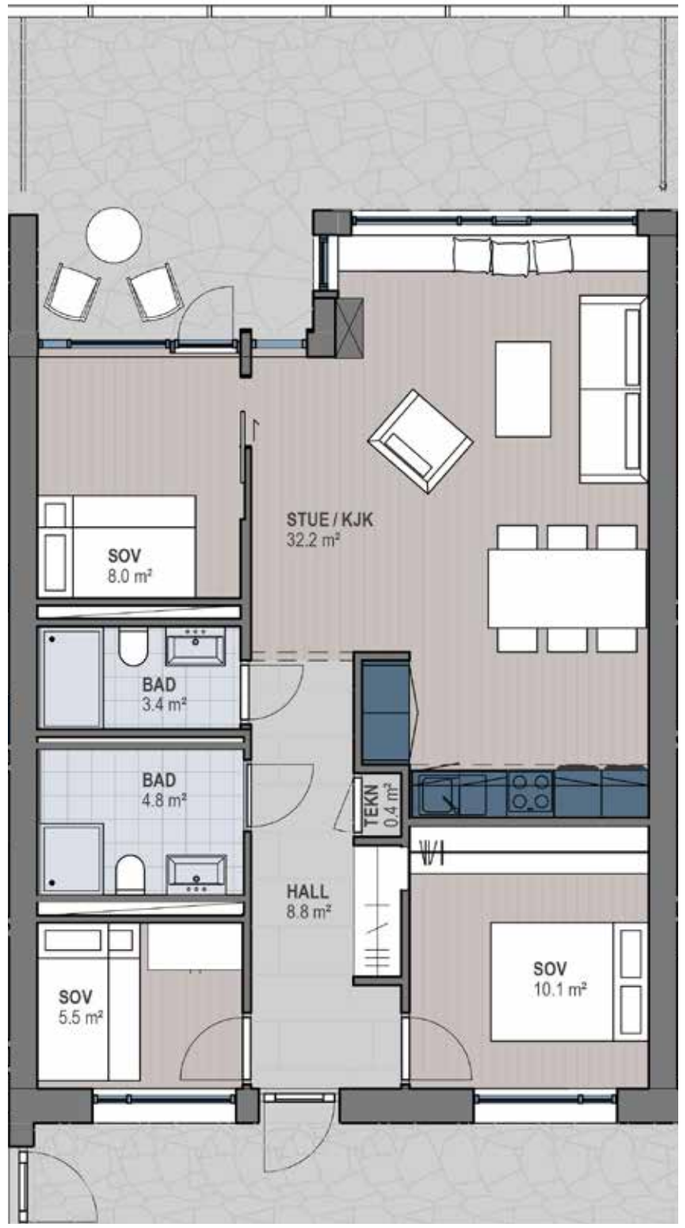
Hallen har avsatt plass for garderobeskap. Det er separat innvendig bod med el-skap og vv-bereder.

Leiligheten har en stor skiferbelagt terrasse der deler er inntrukket, noe som gir en lun uteplass.

Det medfølger separat sportsbod til alle leilighetene i tilknytning til garasjeanlegget.

BRA:	77,7 m²
P-ROM:	76,6 m²

UTSIKT MOT GAUSTATOPPEN >>







201 & 205 (speilvendt)

Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten.

Leiligheten inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken, og tre separate soverom.

Under vinduet i oppholdsrommet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass ved behov. I tillegg har benken funksjon som oppbevaringsplass og er egnet til plassering av tv.

Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet. I denne leilighetstypen er det plassert en kjøkkenøy mot spisestuen som gjør matlaging til en sosial aktivitet.

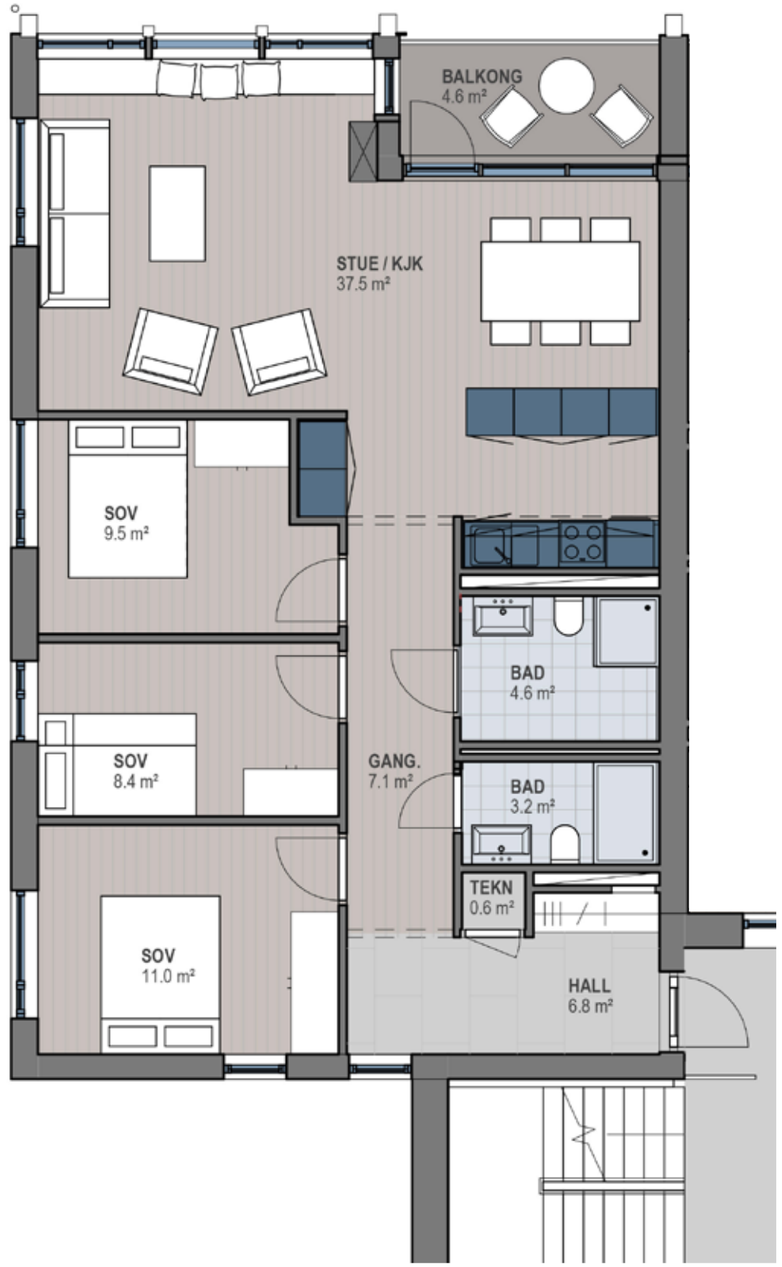
Leiligheten har to separate bad, der det ene har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hallen har avsatt plass for garderobeskap. Det er separat innvendig bod med el-skap og vv-bereder.

Leiligheten har inntrukken terrasse, noe som gir en lun uteplass.

Det medfølger separat sportsbod til alle leilighetene i tilknytning til garasjeanlegget.

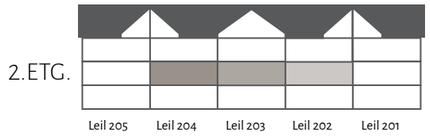
BRA:	93,3 m²
P-ROM:	92,0 m²

UTSIKT MOT GAUSTATOPPEN >>









202 & 203

204 (speilvendt)

Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten.

Leiligheten inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken, og tre separate soverom.

Under vinduet i oppholdsrommet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass ved behov. I tillegg har benken funksjon som oppbevaringsplass og er egnet til plassering av tv.

Det største soverommet ligger mot balkongen, og kan benyttes som en del av stuen da det leveres med en 150 cm bred skyvedør. Denne planløsningen gir leiligheten en stor grad av fleksibilitet.

Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet. Alle soverommene har avsatt plass for garderobeskap. Leiligheten har bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

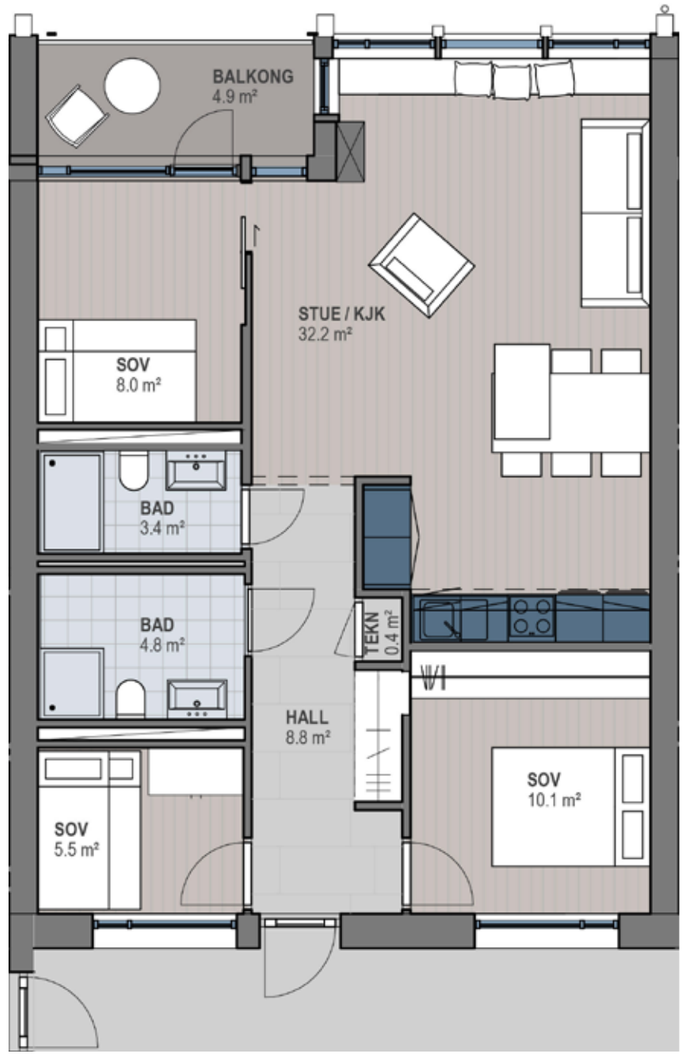
Hallen har avsatt plass for garderobeskap. Det er separat innvendig bod med el-skap og vv-bereder.

Leiligheten har inntrukken terrasse, noe som gir en lun uteplass.

Det medfølger separat sportsbod til alle leilighetene i tilknytning til garasjeanlegget.

BRA:	77,7 m²
P-ROM:	76,6 m²

UTSIKT MOT GAUSTATOPPEN >>





301 & 305 (speilvendt)

Leiligheten går over 2 plan og inneholder hall, kjøkken, 2 bad, 2 stuer, 4 soverom og bod.



BRA:	147,6 m²
P-ROM:	144,8 m²

Leiligheten går over to plan og inneholder hall, kjøkken, to bad, to stuer, fire soverom og bod.

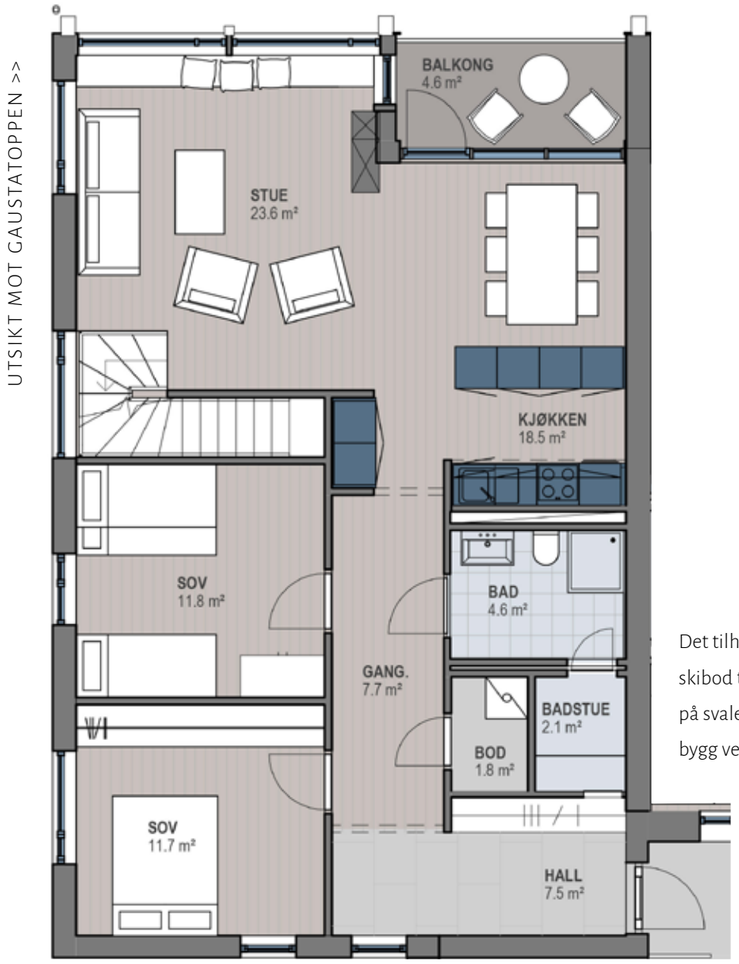
Hovedplan ligger i byggets 3. etasje og inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken. Fra hallen er det adkomst til to separate soverom, bad og bod for lagring og tekniske installasjoner.

Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten. Under vinduet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass når det er behov. Det er også et stort vindu i gavlveggen som gir ekstra lys og utsikt i oppholdsrommet.

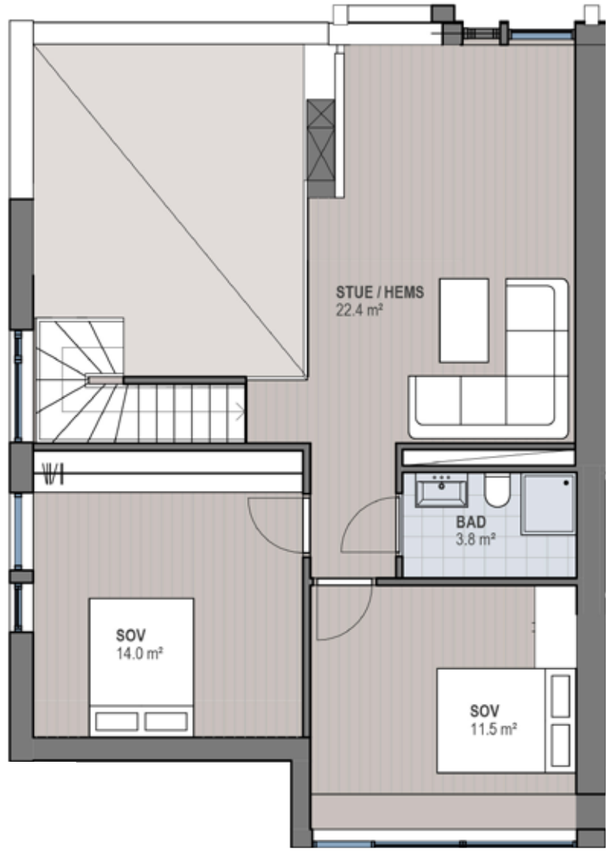
Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet, samt egen kjøkkenøy for ekstra arbeidsplass. Soverommene har definerte nisjer for garderobeskap. Hovedplan har bad med tilhørende badstue.

Den romslige hallen med store nisjer for garderobeskap gir rikelig med plass for lagring av alt utstyr som benyttes i fjellheimen, enten det er sommer eller vinter. Det er separat innvendig bod med el-skap, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fra stuedelen av oppholdsrommet er det åpent opp til taket i plan 2, noe som gjør at det blir helt åpent mellom oppholdsrommene i plan 1 og plan 2. Plan 2 har adkomst med innvendig trapp fra oppholdsrom, og er inndelt i oppholdsrom, bad og to romslige soverom. Oppholdsrommet går helt frem til vinduene i utbygget over tak. Vinduene i dette utbygget går fra gulv til tak. Dette innebærer vindusfelt på over tre meter og en helt fantastisk utsikt. De to soverommene er romslige, med god takhøyde og store vinduer samt avsatt plass for garderobeskap.



Det tilhører separat skibod til alle leilighetene på svalegang eller i eget bygg ved inngangen.



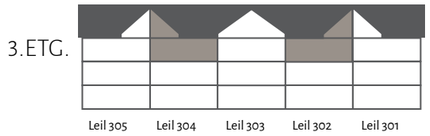
<<
De 2 soverommene er romslige med god takhøyde og store vinduer samt avsatt plass for garderobeskap.







302 & 304 (speilvendt)



Leiligheten går over to plan og inneholder hall, kjøkken, to bad, to stuer, fire soverom og bod.

BRA:	135,0 m²
P-ROM:	134,6 m²

Hovedplan ligger i byggets 3. etasje og inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken. Fra hallen er det adkomst til to separate soverom, bad og bod for lagring og tekniske installasjoner.

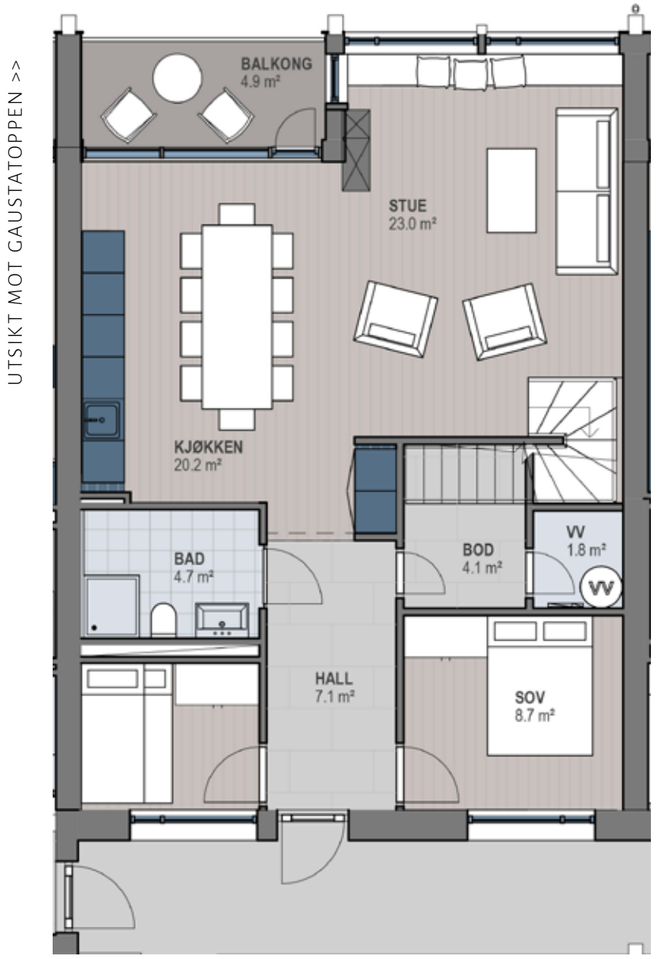
Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten. Under vinduet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass når det er behov. Det er også et stort vindu i gavlveggen som gir ekstra lys og utsikt i oppholdsrommet.

Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet. Soverommene har definerte nisjer for garderobeskap.

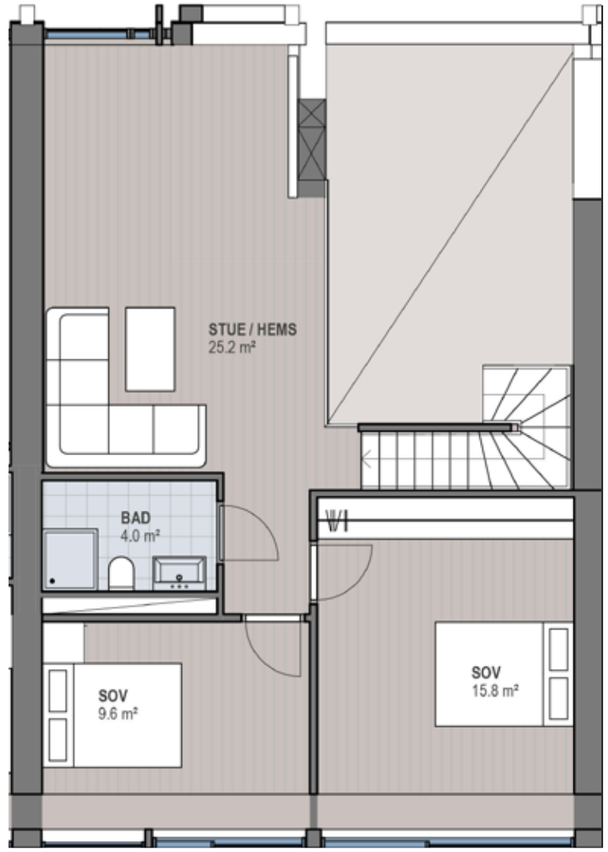
Fra stuedelen av oppholdsrommet er det åpent opp til taket i plan 2, noe som gjør at det blir helt åpent mellom oppholdsrommene i plan 1 og plan 2. Plan 2 har adkomst med innvendig trapp fra oppholdsrom, og er inndelt i oppholdsrom, bad og to romslige soverom. Oppholdsrommet går helt frem til vinduene i utbygget over tak. Vinduene i dette utbygget går fra gulv til tak. Dette innebærer vindusfelt på over tre meter og en helt fantastisk utsikt. De to soverommene er romslige, med god takhøyde og store vinduer samt avsatt plass for garderobeskap.

Den romslige boden gir rikelig med plass for lagring av alt utstyr som benyttes i fjellheimen, enten det er sommer eller vinter. Det er separat innvendig rom med el-skap, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har inntrukken terrasse, noe som gir en lun uteplass.



Det tilhører separat skibod til alle leilighetene på svalegang eller i eget bygg ved inngangen.



<<
De 2 soverommene er romslige med god takhøyde og store vinduer samt avsatt plass for garderobeskap.

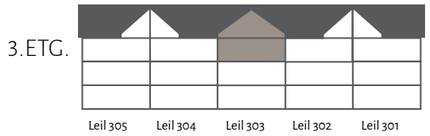






303

Leiligheten går over 2 plan og inneholder hall, 2 bad, kjøkken, 2 stuer, 4 soverom og bod.



BRA:	135,0 m²
P-ROM:	134,6 m²

Denne leiligheten er særegen ved at den har et eget oppløft som gir takhøyde på over 6 meter. Dette gir en ekstraordinær utsikt.

Hovedplan ligger i byggets 3. etasje og inneholder et stort oppholdsrom med stue og kjøkken. Fra hallen er det adkomst til to separate soverom, bad og bod for lagring og tekniske installasjoner.

Oppholdsrommet har et sentralt plassert ildsted, samt ekstra store vinduer for å ivareta den fantastiske utsikten. Under vinduet er det plassert en lang benk som kan benyttes som ekstra sitteplass når det er behov. Det er også et stort vindu i gavlveggen som gir ekstra lys og utsikt i oppholdsrommet.

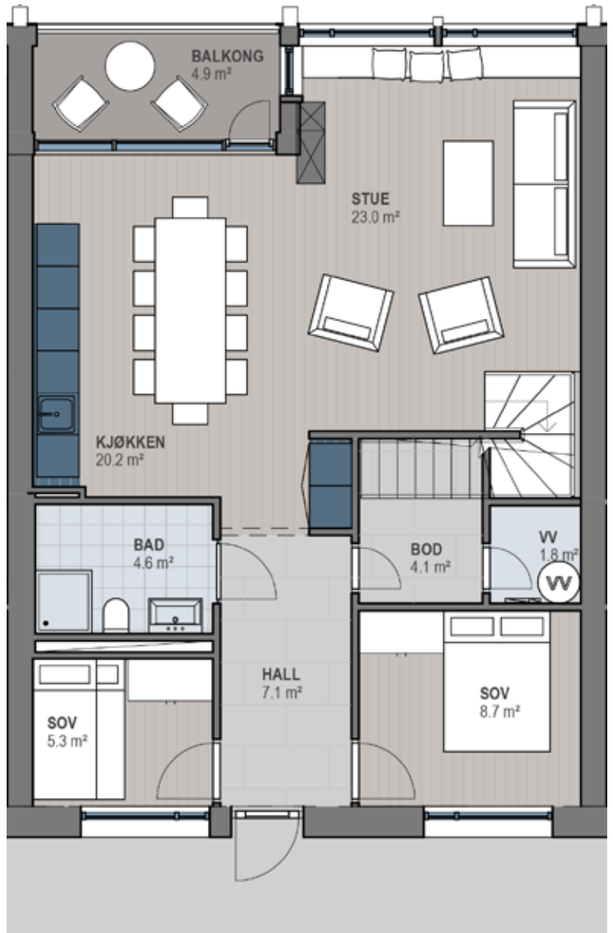
Kjøkkenet har en praktisk og kompakt løsning som ikke tar unødvendig plass fra oppholdsrommet. Soverommene har definerte nisjer for garderobeskap.

Fra stuedelen av oppholdsrommet er det åpent opp til taket i plan 2, noe som gjør at det blir helt åpent mellom oppholdsrommene i plan 1 og plan 2. Plan 2 har adkomst med innvendig trapp fra oppholdsrom, og er inndelt i oppholdsrom, bad og to romslige soverom. Oppholdsrommet går helt frem til vinduene i utbygget over tak. Vinduene i dette utbygget går fra gulv til tak. Dette innebærer vindusfelt på over tre meter og en helt fantastisk utsikt. De to soverommene er romslige, med god takhøyde og store vinduer samt avsatt plass for garderobeskap.

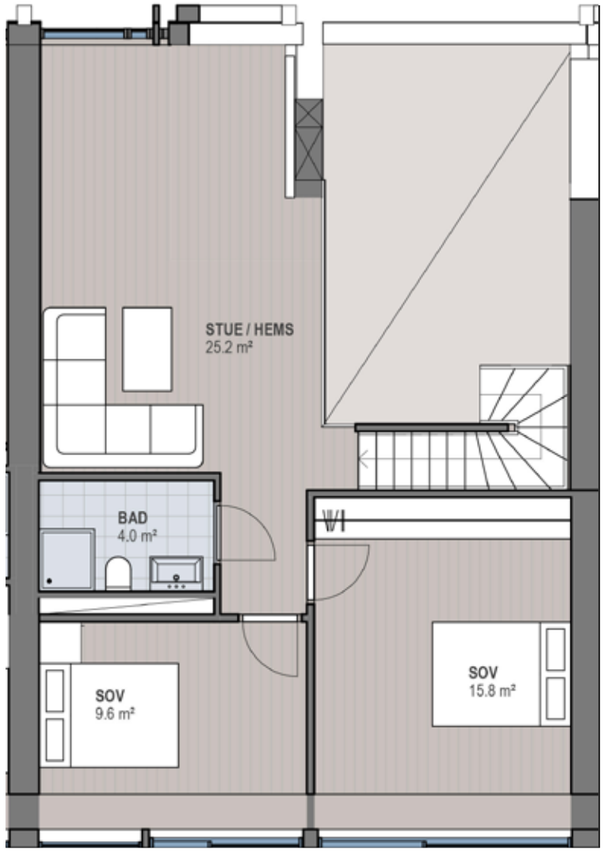
Den romslige boden gir rikelig med plass for lagring av alt utstyr som benyttes i fjellheimen, enten det er sommer eller vinter. Det er separat innvendig rom med el-skap, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har inntrukken terrasse, noe som gir en lun uteplass.

UTSIKT MOT GAUSTATOPPEN >>



Det tilhører separat skibod til alle leilighetene på svalegang eller i eget bygg ved inngangen.



<<
De 2 soverommene er romslige med god takhøyde og store vinduer samt avsatt plass for garderobeskap.





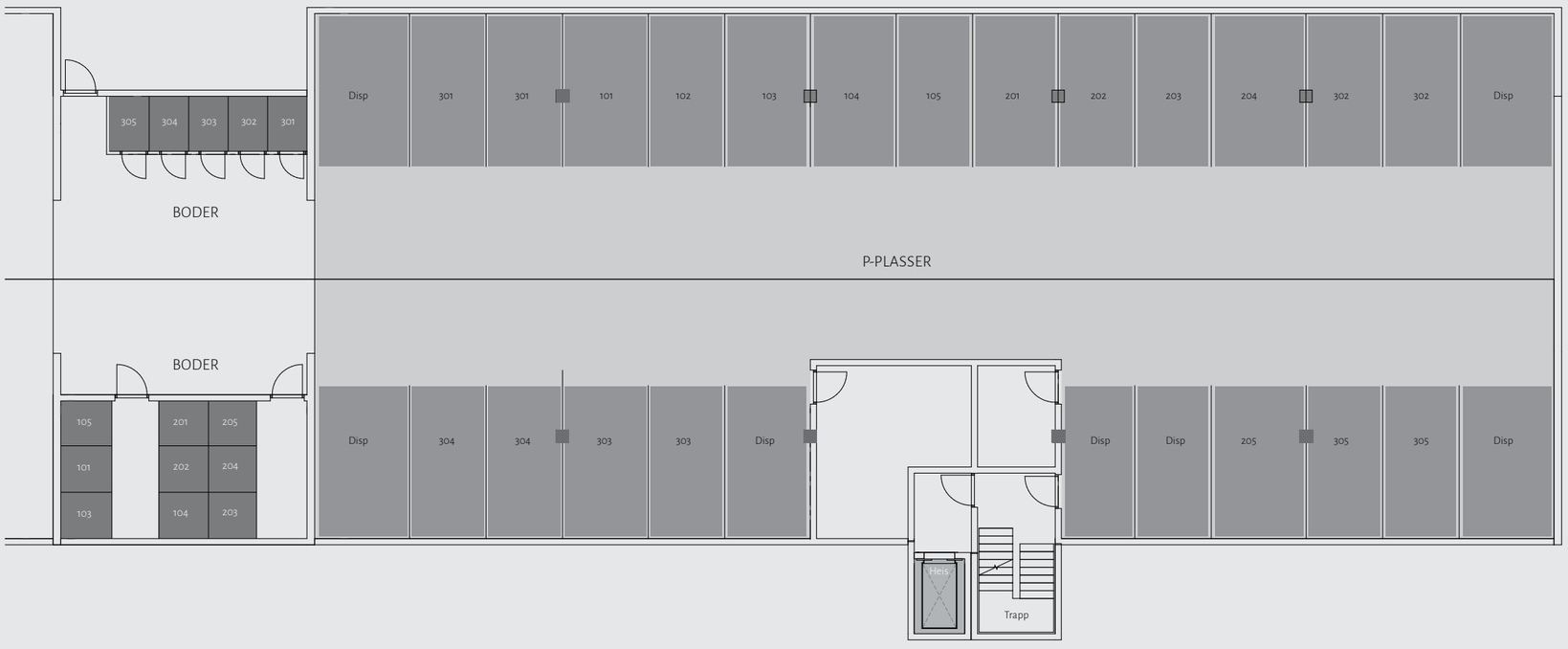
PARKERING &
SPORTSBODER

KOMFORTABLE LØSNINGER

Det er både praktisk og behagelig å ankomme Gaustatoppen Lodge med bil. Her skal du komme deg tørrskodd fra bilen til leiligheten.

Du parkerer i et romslig og oversiktlig innvendig garasjeanlegg, hvor det naturligvis blir mulighet for lading av elbil (tilvalg). Fra garasjeanlegget tar du heisen opp til din etasje, hvor du går under tak til leiligheten.

Alle leilighetene får en romslig sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget. Alt dette er fasiliteter som legger til rette for en komfortabel livsstil på fjellet.



PARKERINGS-ANLEGG

Leilighetene i bygg A og B har parkering i felles underjordisk garasje med adkomst til hver leilighetsetasje via heis. Hver leilighet får en egen oppmerket parkeringsplass og leiligheter over to plan får to oppmerkede p-plasser. Det er mulighet for levering og montering av el-bil som tilvalg. I hvert sitt bygg er det egen heis fra parkeringsanlegget direkte opp til leilighetsetasjene. Et område utenfor porten inn i parkeringsanlegget får elektriske varmekabler og blir belagt med asfalt.

Det er hver sin romslige sportsbod, og fra parkeringsanlegget er det dør direkte ut i langrenns- og alpin løyper.

GJESTEPARKERING

Det er noen oppmerkede gjesteplasser i parkeringsanlegget og for øvrig praktisk anlagt utendørs i tilknytning til byggene.

AKTIVITETER & FASILITETER



GAUSTATOPPEN

Det er mange som mener at Gaustatoppen er Norges vakreste fjell. Det majestetiske og ruvende fjellet byr på muligheter for fantastiske turopplevelser hele året.

Helt siden slutten av 1800-tallet har Gaustatoppen med sine 1883 m.o.h. hatt en magisk tiltrekningskraft på tilreisende – både nasjonalt og internasjonalt. Inne i selve fjellet ligger Gaustabanen, fortsatt en godt bevart hemmelighet for mange.

Gaustatoppen er et av Norges mest populære og tilgjengelige fjell, med over 90 000 besøkende hvert år.

Fra toppen kan utsikten kun beskrives som spektakulær. Her ser man ut over store deler av Sør-Norge. Fra Gaustablikk er en gåtur til toppen en perfekt dagsutflukt.

SKIKJØRING FRA GAUSTATOPPEN

En spektakulær opplevelse på ski

Gaustatoppen er et eldorado for skientusiaster. Uansett ferdighetsnivå har det magiske fjellet noe for alle som liker å kjenne adrenalinet bruse.

Med dagspass på den historiske Gaustabanen er det ikke minst lett å komme seg opp til toppen, slik at du kan sette utfor igjen og igjen... og igjen.

På Gaustatoppen ligger alt til rette for en morsom skidag for både store og små. Den merkede løypa er en middels bratt, upreparert bakke, som går fra "Tuddalstippen" og ned til inngangen på Gaustabanen. Nedfarten er på 2,4 kilometer og er litt i underkant av 30 grader på det bratteste.

På østsiden av Gaustatoppen går det sju renner ned fra eggen hvor det er mulig å stå på ski. Disse rennene er bratte, fra 40-52 grader på det bratteste, og skikjøring i disse er for viderekomne med god skredkompetanse.



GAUSTABANEN

En godt bevart hemmelighet.

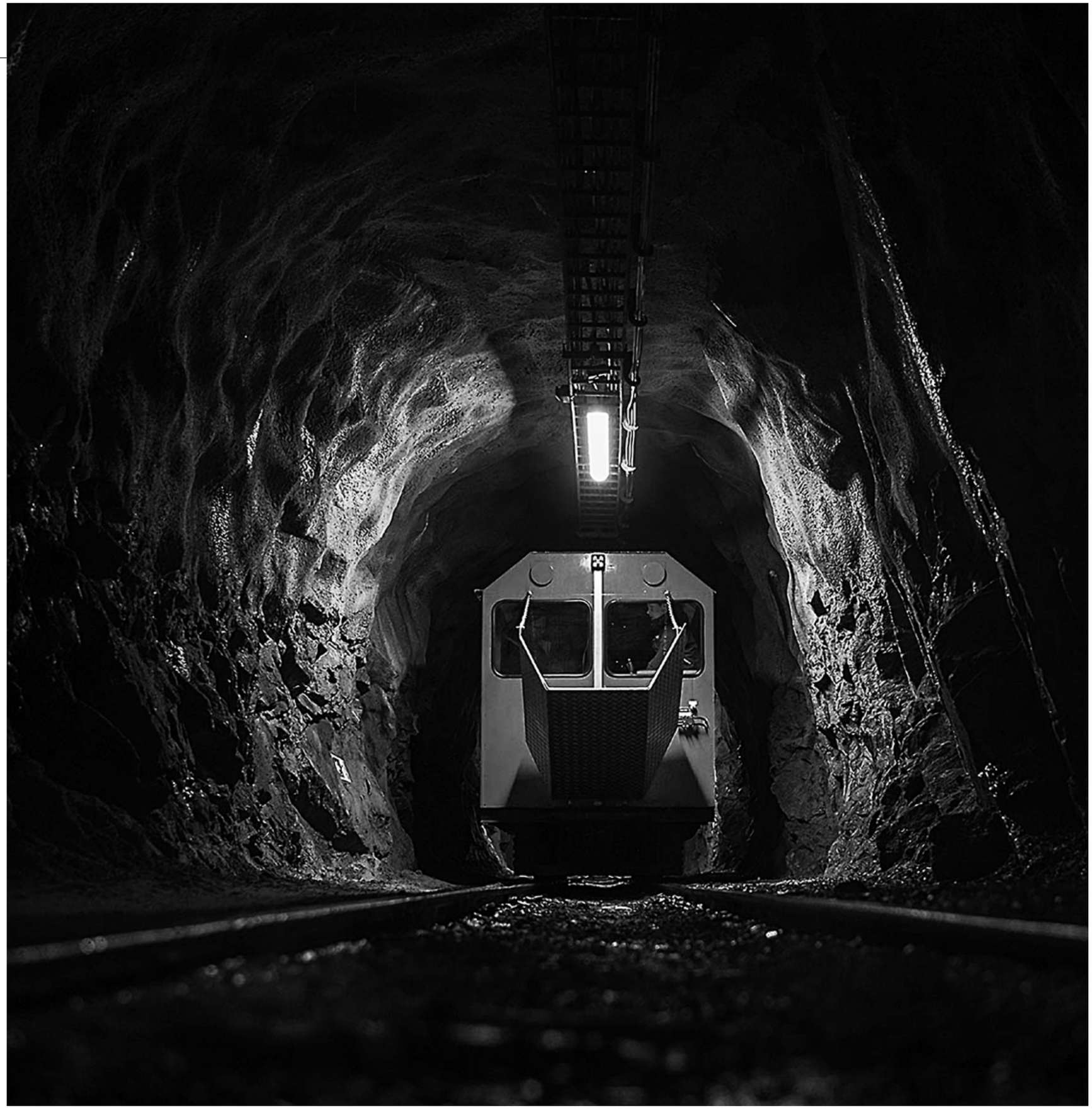
Kunne du tenke deg å nyte utsikten fra Gaustatoppen, men er ikke like lysten på å gå hele veien opp? Det fins en mulighet ...

Langt inne i fjellet ligger nemlig Gaustabanen, som siden 2010 har vært åpen for allmennheten. Og med den kan du komme deg til toppen på bare 15 minutter!

Banen ble opprinnelig bygget som en del av et hemmelig Nato-anlegg i 1959. Etter at Nato forlot anlegget, og gjennom en stor innsats fra ildsjeler, åpnet banen for kommersiell drift. Nå er banen åpen hele året og går kontinuerlig i åpningstiden.

Banen, som til sammen frakter passasjerene 1040 meter opp inne i fjellet, består av to strekninger og tre stasjoner. Fra nederste stasjon tar man en elektrisk trikk 850 meter inn i fjellet til Brekket. Der går man over til taubanen som tar deg opp til øverste stasjon og utgangen på toppen.

I dag er Gaustabanen svært populær, siden den gir enkel tilgang til toppen av et av Norges flotteste fjell.



TOPPTUR & OFF PISTE

For toppturer og off piste-kjøring er området rundt Gaustatoppen anerkjent som et spesielt flott og samtidig særdeles utfordrende terreng.

Det er imidlertid flere topper og fjellkjeder rundt Gausta! Foruten Gaustatoppen anbefales turer til Ørnenipa (1334 moh), Toreskjyrkja (1375 moh) og Heddersfjell (1462 moh).

Turen til Ørnenipa gir en moderat oppstigning på i underkant av 400 høydemeter fra Kvitåvatn, som ligger på 928 moh. Turene til Toreskjyrkja og Heddersfjell gir mulighet for turer på over 500 høydemeter.

Alle disse turene byr på flotte oppstigninger, samt varierte og utfordrende nedkjøringer i urørt terreng





ALPIN

Gausta skisenter har 13 heiser og 35 traseer fordelt på 550 høydemeter.

Med leilighet på Gaustatoppen Lodge bor du bokstavelig talt midt i skibakken.

Gausta Skisenter er et flott og variert anlegg med totalt 13 heiser og 35 ulike traseer fordelt på 550 høydemeter. Til sammen har anlegget 32 km preparerte traseer, hvorav den lengste er 3,8 km lang.

Dette er et skisenter med noe for alle. Her kan man velge mellom alt fra varierte svarte og røde løyper ved Gaustablikk, til myke blå og grønne løyper for herlige carvingopplevelser ved Hovdestaul. I tillegg kommer muligheten for å kjøre off piste med eller uten guide helt fra toppen.

Anlegget har alt som trengs for en vellykket skiferie for hele familien, med egne barneområder og skiskole. Eierne er ambisiøse, og ønsker å videreutvikle anlegget til å bli et av landets beste.

LANGRENN

I all beskjedenhet – Gausta er et paradis for langrenns entusiaster. Området byr på mye snø og over 85 km med velpreparerte løyper og spor for alle nivåer.

Her kan løpere og turgåere med ulike preferanser velge mellom alt fra preparerte skiløyper til urørte fjellvidder.

De lett tilgjengelige løypene byr på alt fra korte nybegynner-sløyfer til solide høyfjellsrunder på 23 kilometer. I området rundt Kvitåvatn, rett ved Gaustatoppen Lodge, finnes dessuten 6 km med lysløype.

I vintersesongen prepareres langrennsløypene på Gausta som regel hver dag, slik at du alltid har flotte spor og optimale forutsetninger for din neste tur.

Sjekk preppestatus på: **www.skisporet.no/gausta**



RØD LØYPE
- LANGEVANN RUNDT

UTENDØRS BADSTUE

Varm og vakker fornøyelse.

Utendørs badstue på innsjøen er rensende, avslappende og eksotisk. Rett og slett ren nytelse.

På Kvitåvatn, like nedenfor leilighetene på Gaustatoppen Lodge, er det sjøsatt to flytende badstuer. Her kan du nyte varmen og svette ut mens du skuer utover det flotte naturlandskapet, med selve Gaustatoppen som bakteppe. Det blir jo ikke bedre enn det?

Bookes på Gaustablikk Fjellresort.



TURER

GAUSTATOPPEN 1883 MOH
En relativt krevende tur på ca 5,2 km og 760 høydemeter dersom man går én vei. Turen går i kupert fjellterreng på tidvis smal og steinete sti, med en varighet på ca 3,5 timer én vei i sommersesongen. Stien bort til selve toppunktet er luftig og spektakulær med panoramautsikt.
Turen egner seg også for randonee vinterstid.

På toppen kan du på en fin dag se 1/6 av Norge, og Gaustatoppen Turisthytte er åpen for lett servering.

TORESKJYRKJA 1371 MOH
Relativt krevende tur på ca 3,2 km og totalt 494 høydemeter dersom man går én vei fra T-merket sti fra Gaustablikk.

Turen går i kupert fjellterreng på tidvis smal og steinete sti, med en varighet på ca 4 timer i sommersesongen. Turen egner seg også for randonee vinterstid. På toppen er det en fantastisk utsikt mot Tuddal og fjellområdene sørover i Telemark.

ØRNENIPA 1315 MOH
Middels krevende tur på ca 15,9 km og totalt 936 høydemeter totalt dersom man går tur/retur Gaustablikk. Turen går i lett og variert fjellterreng, med en varighet på ca 4 timer i sommersesongen. Turen egner seg også for randonee vinterstid.

På toppen er det en fantastisk utsikt mot Gaustatoppen, Tuddal, Rjukan og Tinnsjøen.

SKIPSFJELL 1103 MOH
Middels krevende rundtur på 5,1 km og totalt 357 høydemeter med start og mål på Gaustablikk. Turen går i middels krevende og variert fjellterreng, med en varighet på ca 2 timer i sommersesongen.

På toppen er det en fantastisk utsikt mot Gaustatoppen og Rjukan.

RUNDT KVITÅVATN
Middels rundtur på ca 7 km rundt Kvitåvatn. Turen går på gruslagt vei med variert terreng, med en varighet på ca 1,5 time i sommersesongen.

For mer informasjon om alle turer i Gausta-område se **www.ut.no**




HULDREHOLA
- VED HEDDERSVANN



TIL FJELLS PÅ TO HJUL

Nærområdet

I området rundt Gausta finner du flotte sykkelstier egnet for både terreng- og landeveissykkel.

Ta med familien på en spennende sykkeltur! Fra Gausta kan dere sykle fra sportellet og rett inn i lysløypa som beveger seg langs Kvitåvatn. Omringet av fjell, bekker og bruoverganger er dette en enkel og fin aktivitet for store og små.

Om sommeren og høsten vil deler av skisenteret benyttes til sykkelstier og løyper. Gausta har store planer om å utvikle hele destinasjonen til å bli et sykkelmekka i sommerhalvåret.

Først ut er en sykkelløype i Telemarksvingen på Gausta Skisenter, en lengre og spennende løype på nærmere 6 km. Løypa åpner opp for å utforske større områder fra sykkelsetet.

EL sykler kan leies på Gausta Aktivitetssenter.

Lengre utflukter

Vil du sykle langt? Utflukter til Hardangervidda vil ta deg gjennom nydelig og vill høyfjellsnatur forbi fiskevann og sildrende bekker. På klarværsdager har du fenomenal utsikt til majestetiske Gaustatoppen!

Starten på turen er helt spesiell. Nord-Europas første taubane, Krossobanen, løfter deg opp fra Rjukan til startpunktet på 886 moh.

Strekningen er småkupert og veien er godt skiltet og vedlikeholdt. Etter 30 km kommer du frem til Kalhovd Turisthytte.



ANDRE AKTIVITETER

Isklatring, golf, strikkhopp....

Det finnes muligheter for en rekke andre aktiviteter enn ski-, sykkel- og fotturer i og rundt Gausta-området.

Hva med å fiske i et av de mange fjellvannene i området, eller puste inn frisk luft på en hyggelig rotur nede på Kvitåvatn?

Hva med actionfylte aktiviteter som isklatring i islagte fosser, strikkhopping i Vemorkjuvet eller utfordre høydeskrekken ved klatreparken på toppen av Krossobanen?

Du kan også velge mellom sportslige aktiviteter som padel på Gaustablikk Fjellresort eller golf på den lokale 6-hullsbanen, naturskjønt og idyllisk beliggende mellom Miland og Mæl, ca. 20 km fra Gaustatoppen Lodge.

En perfekt familieaktivitet er familiebadet nede i kommune-senteret Rjukan, et av Norges mest moderne badeanlegg.
Her finner du basseng med internasjonale mål, lekebasseng, vannsklier, velværeavdeling, dampbad, utendørs boblebad, badstue og egen treningsavdeling.

Andre familieaktiviteter er ridning eller et besøk på kino. Det finnes også mange arrangementer i regionen, som for eksempel Marispelet og Solfest.

SPISESTEDER & AFTERSKI



SPISE I BAKKEN

Du blir garantert sulten i løpet av en lang dag i bakken. Da er det godt å vite at det finnes et spennende utvalg spisesteder med alt fra deilig lunsj til nybakte kanelboller og en god kopp kakao.

Tid for et avslappende måltid, en pause fra skikjøringen eller bare muligheten til å få igjen varmen? Stova ønsker deg velkommen med åpne armer. Velg mellom nystekt pizza med deilig fyll, hamburgere og andre populære bistroretter.

Rundt i skianlegget er det også plassert flere grill-hytter hvor det bare er å spenne av seg skiene og utforske egne ferdigheter med grillen som redskap. Det smaker fortreffelig med et utendørs måltid i alpine omgivelser!

Du vil også møte på Foodtruck SAM, som tilbyr mat og drikke fra en egen mobil kiosk. Her står smaksopplevelsen i fokus, med hjemmelaget kvalitetsmat.

AFTERSKI

HOVDESTAUL – PIZZERIA BYGGET

I helgene i den mest travle vintersesongen er det afterski med live musikk. Her finner du herlig uteservering midt i skibakken, med utegrill og god stemning.

GAUSTABLIKK FJELLRESORT – LOFTET AFTERSKI

Loftet er en av Gaustas beste afterski-arenaer. Nyt den hyggelige og avslappende stemningen til live musikk og noe godt i glasset! Loftet ligger overfor Stova, i bunnen av Skipsheisen. Her finnes et stort utvalg av lokalprodusert øl og herlige drinker.

VATNEDALEN – DEN LYKKELIGE SPORTSMANN

Ekte afterski med herlig stemning på vei innover mot Vatnedalen i bunn av Tinnheisen. Foruten en rikholdig bar serveres enkle retter både i restauranten og på den flotte uteserveringen. Foruten fast DJ som sørger for fullt trøkk, er det live musikk og konserter i høytider.



RESTAURANTER

Sakte, men sikkert er det blitt etablert et rikholdig utvalg av spisesteder på Gausta, med alt fra enklere servering til hjemmelaget kvalitetsmat. Spisestedene fordeler seg fra Hovdestaul i vest, via Gaustablikk Fjellresort og til Vatnedalen i øst.

PIZZERIA BYGGET
Ligger i skibakken, og er en pizzeria med enklere servering.

GAUSTATOPPEN SPORTELL
Et relativt nytt tilskudd med Restaurant Hovdestaul, hvor det tilstrebes ekte matopplevelser med fokus på hjemmelaget kvalitetsmat.

GAUSTABLIKK FJELLRESORT
Ligger sentralt i Gausta-område. Et tradisjonsrikt hotell som har vært gjennom en full renovering, og som nå inneholder flere forskjellige restauranter, barer og kafeer.

BLIKK RAW & GRILL
Nyt utsikten og smak på verden. Dette er Gaustablikk Fjellresorts á la carte-restaurant. Her er det fokus på førsteklasses råvarer som serveres grillet eller med minst mulig tilberedning.

KIRK'S BAR
Da Gaustablikks gründer Olav Svartdal kom hjem fra sine mange eventyr som skiinstruktør for Hollywood-kjendiser i Rocky Mountains, fikk han i oppdrag å være stuntmann for selveste Kirk Douglas. Denne spennende historien er opphavet til navnet Kirk's Bar på Gaustablikks Fjellresort. Her er det rom for både avslapning og glamour i lune og trivelige omgivelser. Drinker og bobler om kvelden, men også noe varmt å spise etter en dag i fjellet.

RESTAURANT BJØRK
Her tilbys en 3-retters meny, hvor råvarer av høy kvalitet møtes i moderne smaksopplevelser. Menyen endres fortløpende basert på råvarer og sesong. Arbeidet med fornyelsen av menyer og gastronomiske konsepter er del av et langsiktig samarbeid med den prisbelønte kokken Melker Andersson.

STOVA
Ligger i bunn av hotellbakken, hvor det i tillegg til lunsjservering tilbys egen pizzeria, afterski og kveldsservering med raclette

DEN LYKKELIGE SPORTSMANN
Ligger i Vatnedalen. Foruten afterski serveres enkle retter i restauranten og på uteserveringen, med herlig utsikt mot Gaustatoppen og fjellkjeden på østsiden av Kvitåvatn.



BAKERIET

Rykende fersk hver dag.

Du befinner deg høyt til fjells, men finner rykende ferske bakervarer rett nedi bakken. Det er luksus, det!

Velkommen til Bakeriet – Gaustas eget bakeri og kafé. Her kan du stoppe for kaffe og lunsj, eller ta med deg et ferskt brød tilbake til leiligheten. Nyt nybakte surdeigs-brød, hjemmelagde boller og annet herlig bakverk.

Bakeriet tilbyr dessuten matpakke til turen, som kan forhåndsbestilles. Velg mellom frokostpakke eller turpakke, og føl deg sikker på at du får det beste av det beste!





ATTRAKSJONER



VESTFJORDALEN

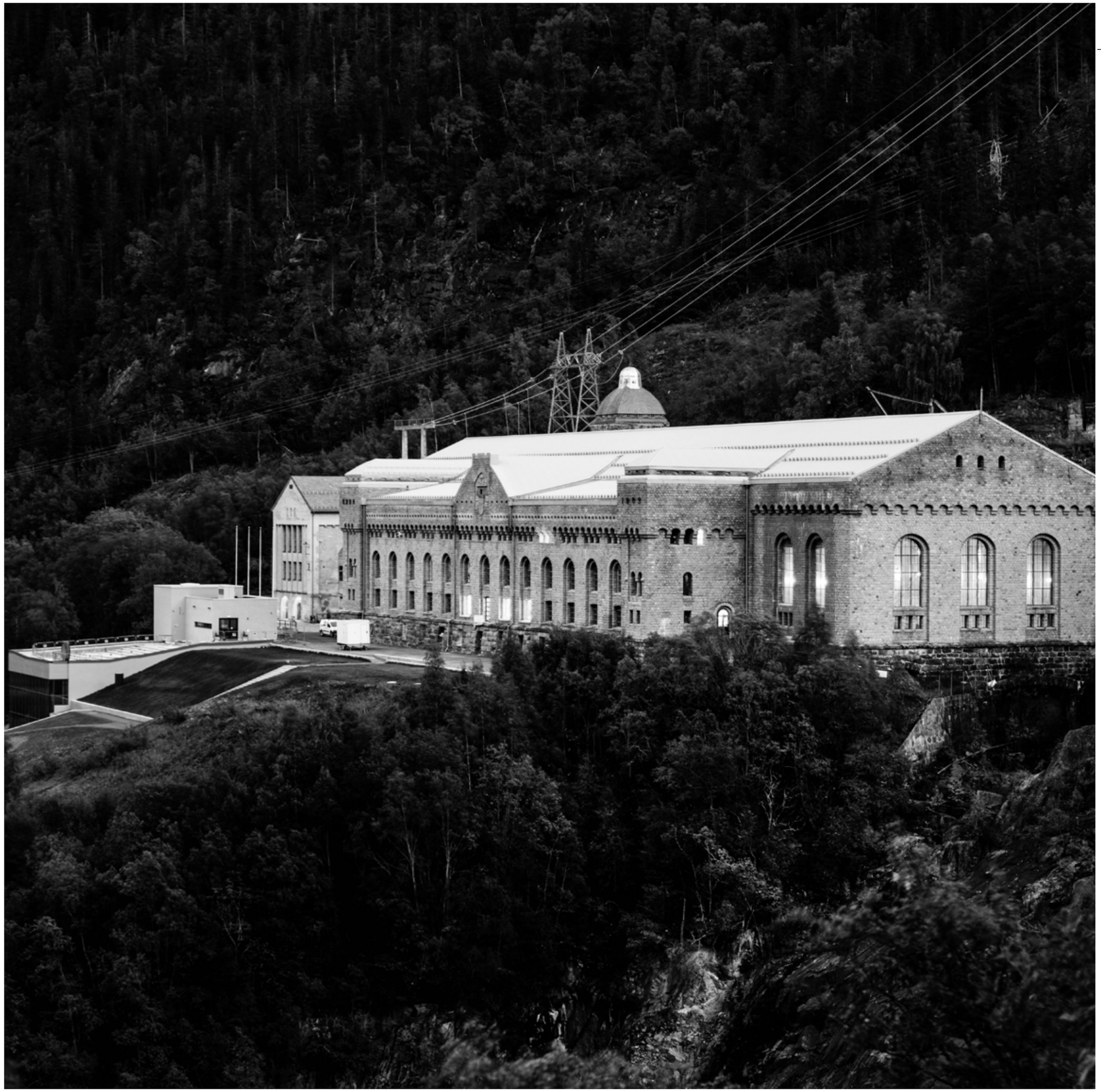
Et industrieventyr.

Allerede på 1800-tallet var Gaustatoppen og Rjukanfossen et yndet reisemål for europeisk overklasse og kunstnere.

Rjukanfossen ga grunnlaget for etableringen av Vemork, verdens største kraftstasjon, i 1911. Stasjonen er i dag museum. Her kan man oppleve det fantastiske energieventyret og se utstillinger av industriutviklingen i Norge og Vestfjordalen, hvor byen Rjukan vokste frem. Rjukans industriarv er i dag på UNESCOs verdensarvliste.

Med tilgang på store mengder kraft etablerte og utviklet Sam Eyde og Norsk Hydro den elektrokjemiske industrien som revolusjonerte verdens matvareproduksjon. Rjukan-området, med sin spektakulære natur, ga grunnlag for kraftproduksjon, fabrikker, industribyer og transportåre – en enorm utvikling på kort tid.

De stupbratte fjellsidene sør for byen gjør Rjukan solløs i vinterhalvåret. 100 år etter at Sam Eyde lanserte ideen om å bringe sola ned til folket på Rjukan, ble Solspeilet en realitet i 2015. I dag kan du på dager med klarvær både se og kjenne solstrålene på Rjukan Torv.



VEMORK

Et historisk monument.

Som et eventyrslott på kanten av stupet ligger Vemork – en markant arkitektonisk skikkelse.

På Vemork museum får du et nært møte med norsk industri og krigshistorie.

Her kan du oppleve det fantastiske industri-eventyret som fant sted på Rjukan, og som er grunnlaget for at stedet sammen med Notodden nå er på UNESCOs prestisjetunge verdensarvliste.

Travellers' Choice 2021 Best of the Best

«This was one of the most interesting things that we did in Norway»

KROSSOBANEN

Med banen opp til Hardangervidda.

I 1928 bygget Norsk Hydro Nord-Europas første kabelbane som en gave til innbyggerne på Rjukan. Den bærer navnet Krossobanen.

I dag kan man benytte banen som en første etappe om man vil utforske fantastiske Hardangervidda. Banen bringer deg helt opp til Gvepseborg, og herfra ligger hele vidda åpen for fri utfoldelse med fantastiske turmuligheter året rundt.

Fra øvre stasjon er det merkede stier og skiløyper inn til Den Norske Turistforening (DNT) sitt løypenett på Hardangervidda.





HARDANGERVIDDA

Europas største høyfjellsplatå.

Med leilighet på Gausta befinner du deg praktisk talt ved inngangsporten til Europas største høyfjellsplatå – Hardangervidda.

Den indre kjernen av Hardangervidda er, med sine 3422 kvadratkilometer, Skandinavias største nasjonalpark (utenom Svalbard). En viktig intensjon med opprettelsen av nasjonalparken var å sikre områdene for villreinstammen, som er Europas største.

På Skinnarbu ligger Hardangervidda Nasjonalpark-senter – et besøkssenter dedikert til formidling av kunnskap og forståelse for fjelløkologi og vern. Dette omfatter bevaring og bærekraftig forvaltning av villreinbestandene og villreinfjellene i Norge.

TUNGTVANN SABOTASJEN

Følg i sabotørenes fotspor.

Rjukan er kjent for sin krigshistorie. Tungtvannsfabrikken på Vemork var åsted for en av de viktigste sabotasjeaksjoner under 2. verdenskrig, da norske sabotører bidro til å hindre tyskerne i å utvikle atomvåpen.

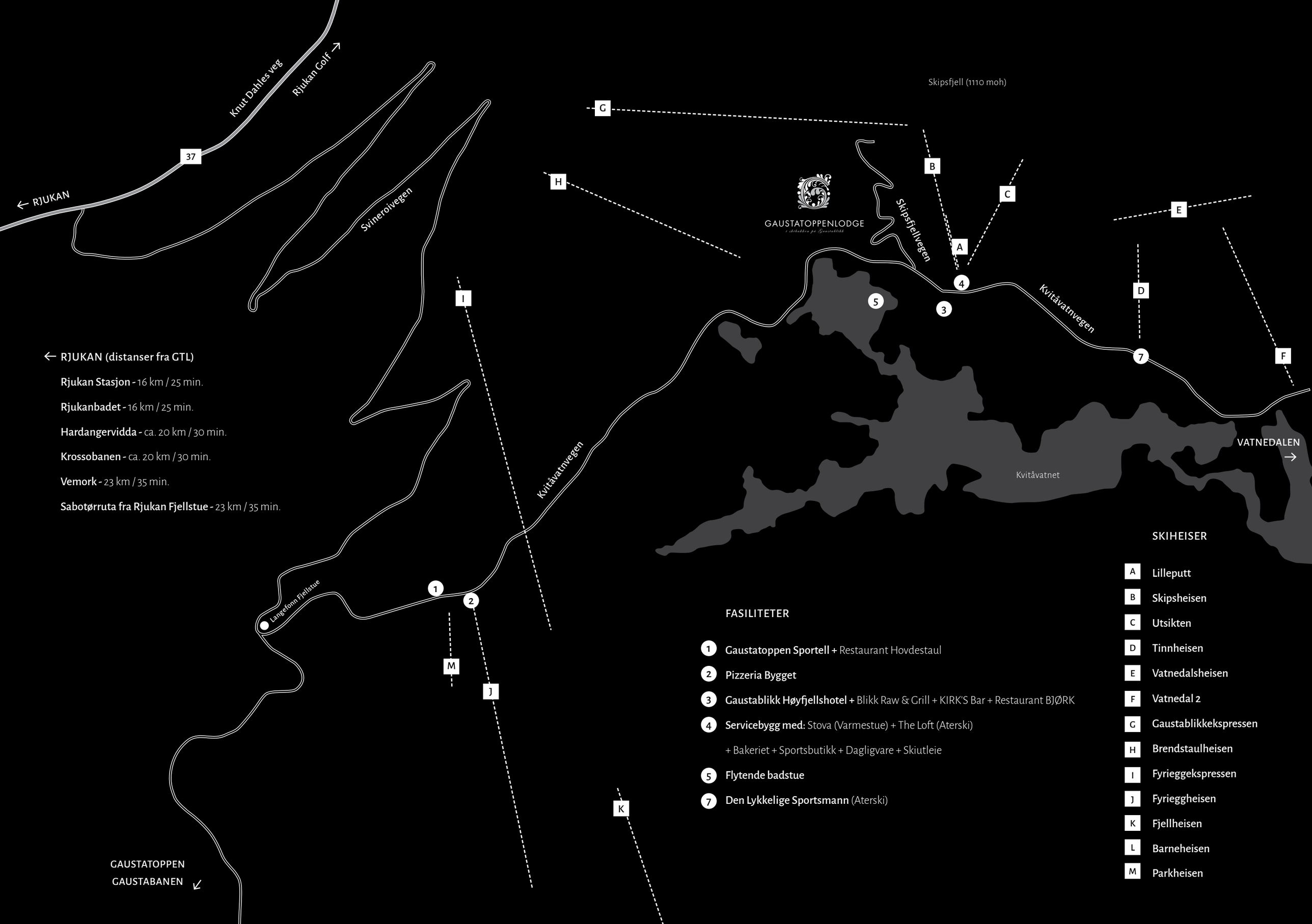
Sabotasjeaksjonene som ble satt i verk for å hindre tyskerne i å skaffe seg tungtvann, hører til de dristigste og mest spennende under hele krigstiden. Operasjon Gunnerside, som var en stor suksess, er også en av de mest berømte.

Tungtvann var en liten, men viktig brikke i den tyske atomforskningen som foregikk under 2. verdenskrig. I England var man overbevist om at dersom tyske forskere fikk det tungtvannet de hadde behov for, kunne det resultere i et våpen med en sprengkraft verden ikke hadde sett maken til.

I dag er mulig å følge sabotørenes strabasiøse rute, men det anbefales å gjennomføre turen med guide. Turen starter ved Rjukan Fjellstue og går innover Hjerdalen til Fjøsbudalen. I vakre omgivelser fortsetter man østover med flott utsikt mot Gaustatoppen og etter hvert ned mot Vemork. Den mer strabasiøse delen av turen går ned til stedet hvor sabotørene krysset juvet hvor det nå er lagt opp faste tau. Etter å ha klatret opp fra juvet følger dere den gamle jernbanetraseen frem til Vemork.

For mer informasjon: **visitrjukan.com**





← **RJUKAN (distanser fra GTL)**

Rjukan Stasjon - 16 km / 25 min.

Rjukanbadet - 16 km / 25 min.

Hardangervidda - ca. 20 km / 30 min.

Krossobanen - ca. 20 km / 30 min.

Vemork - 23 km / 35 min.

Sabotørruta fra Rjukan Fjellstue - 23 km / 35 min.

FASILITETER

1. **Gaustatoppen Sportell +** Restaurant Hovdestaul
2. **Pizzeria Bygget**
3. **Gaustablikk Høyfjellshotel +** Blikk Raw & Grill + KIRK'S Bar + Restaurant BJØRK
4. **Servicebygg med:** Stova (Varmestue) + The Loft (Aterski) + Bakeriet + Sportsbutikk + Dagligvare + Skiutleie
5. **Flytende badstue**
7. **Den Lykkelige Sportsmann** (Aterski)

SKIHEISER

- A **Lilleputt**
- B **Skipsheisen**
- C **Utsikten**
- D **Tinnheisen**
- E **Vatnedalsheisen**
- F **Vatnedal 2**
- G **Gaustablikkekspressen**
- H **Brendstaulheisen**
- I **Fyrieggekspressen**
- J **Fyrieggheisen**
- K **Fjellheisen**
- L **Barneheisen**
- M **Parkheisen**

GENERELL INFORMASJON

LEVERANSEBESKRIVELSE LEILIGHETER I GAUSTATOPPEN LODGE – THE EDGE

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det byggebeskrivelse som er retningsgivende. Vi tar også forbehold om myndighetenes endelige godkjennelse av prosjektet og planene.

Bebyggelsen oppføres etter TEK 17.

Konstruksjon
Byggets bærekonstruksjon utføres med plasstøpt betong/- og heller med betongelementer. Fasaden utføres i isolert tre bindingsverk med kledning tre/ betong. Balkong- og terrassedekker er i betong. Utvendige trapper og svalgang i betong. Balkong, terrassedekker, utvendige trapper og svalgang er å anse som en utvendig konstruksjon og ansamlinger av vann kan forekomme ved nedbør.

Forskriftmessig rekkverk på balkonger i beiset treverk i kombinasjon med stål.

Gjennomgående bruk av store vinduer. Vindusplassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer.

Innvendige vegger består av trestendere kledd med panel.

Etasjeskiller av plasstøpt betong eller betongelementer.

Taket er tekket med linoljedampet / impregnert trebord i kombinasjon med plater og med utvendige nedløp.

Heishus bygges i kombinasjon tre/betong.

Standard utvendig
Bruk av tradisjonell tørrsteinmur på deler av grunnmur og bygg.

Terrasse i 1. etasje belegges med betong/skiferheller.

Det legges sibirsk lerk, malmfuru eller lignende som plankegulv over betong på øvrige balkonger.

Bruk av utvendig kraftig kledning.

Bruk av kraftige trebjelker som omramminger i fasaden innfestet med synlige boltedetaljer.

Takrenner og beslag i lakkert farge Silver eller lignende materiale.

FELLESAREAL

Gulv / trapper
Inngangsparti i 1. etasje på svalgang belegges med skiferheller. I øvrige etasjer og i trapper benyttes betong.

Heis
Det installeres personheis fra parkeringskjeller til 3 etasje. Alle leilighetene har tilgang til heisen.

Bod
Oppført i tilknytning til bygget. Lys i tak og strømuttak. Bod leveres med isolasjon i vegger.

Parkeringskjeller
Asfaltert parkeringskjeller med oppmerkede plasser.

Utomhus
Felles utearealer blir bearbeidet med stedlig masse og tilsåes. Det etableres nødvendige steinsatte forstøtninger. Der hvor det er mulig bevares naturlig vegetasjon og naturtomt.

STANDARD INNVENDIG

Entré, kjøkken, stue og soverom
Gulv: Skiferfliser i entre, øvrige rom behandlet 1-stavs eikeparkett.
Vegger: Panel behandlet med 1 strøk interiørbeis etter oppsetting.
Himling: Panel behandlet med 1 strøk interiørbeis etter oppsetting.

Bad / wc
Keramiske fliser på gulv og vegg. Dusjvegg i herdet glass. Hvit himling. Badet leveres med dusj og veggmontert klosett.

Baderomsinnredning i Valnøtt med vask med servantbatteri. Lysarmatur, speil og stikkontakt over innredning. Selger står fritt til å velge leverandør.

Garnityr i matt stål fra Cool Line eller tilsvarende.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Smedstorp, type Gärsnäs Grafitgrå med kantlist i valnøtt, , eller tilsvarende leverandør og modell. Håndtak i stål. Selger står fritt til å velge annen modell eller leverandør med tilsvarende kvalitet.

Det leveres benkeplate i laminat med aluminiumslist i front og nedfelt vask. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/ frys. Integrert komfyr i høyskap og keramisk topp nedfelt i benkeplate. Ventilator med mekanisk avtrekk. Alle produktene leveres integrert og i rustfritt stål fra Electrolux eller tilsvarende.

Kjøkkenet leveres etter egen kjøkkentegning.

Vaskemaskin
Bad eller bod leveres med nødvendig grenrør med stoppekraner og forberedt avløp klart til montering av vaskemaskin og tørketrommel. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel leveres.

Innvendige dører
Det leveres behandlet dørblad med fyllingsfelt

Hovedinngangsdør til leilighet
Brann-, og lydisolert hovedinngangsdør ihht. gjeldende forskrifter leveres ferdig behandlet. Godkjent sikkerhetslås leveres. Det leveres nøkkel system til hvert bygg.

Innvendig bod
Gulv: Skiferfliser.
Vegger: Panel behandlet med 1 strøk interiørbeis etter oppsetting.
Himling: Panel behandlet med 1 strøk interiørbeis etter oppsetting.

Det plasseres tekniske installasjoner i innvendig bod.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr leveres iht. gjeldende forskrifter i form av pulverapparat og/eller brannslange. Det leveres røykvarslere ihht. gjeldende forskrifter.

PARKERING / BOD

Parkeringsplass
1 biloppstillingsplass i parkeringskjeller følger med hver leilighet. Leiligheter i 3 etasje over 2 plan har 2 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller. For plass nr 2 vil bredden kunne avvike fra anbefalt.

Utbygger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplass ifbm. seksjonering av bygget.

Bod
Det medfølger 1 bod pr leilighet i kjeller eller i tilstøtende bygg.

Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bod ifbm. seksjonering av bygget.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon
Det leveres med balansert ventilasjon ihht. Tek 17. Endelig løsning blir avklart i forbindelse med prosjektering.

Vvs
Det leveres varmtvann fra felles varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjeller.

Elektrisk anlegg
Det er en egen strømmåler for hver leilighet. Beboerne får hver sin faktura. Kjøper må selv tegne abonnement.

Elektrisk anlegg leveres stort sett som skjult anlegg, det kan forekomme synlige føringer i leiligheten. Downlights under kjøkkenskap. Tak/veggbelysning i øvrige rom.

Oppvarming
Leilighetene leveres med vannbåren varme i alle rom med unntak av bad og soverom som har elektrisk varmekabel/elektrisk panelovn.

Peisovn leveres i stue/kjøkken. Selger kan endre til annen peisløsning som for eksempel Biopeis eller Gasspeis.

Radio / Tv / Data
Det leveres 1 stk uttak med fiberkabel i hver leilighet. 2 stk uttak i leiligheter i 3 etg. Kjøper betaler selv abonnement/tilkoblingsavgift.

Brannsikring
Det blir installert boligsprinkelanlegg i alle leiligheter og fellesareal ihht. brannkrav.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter, kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

TILVALG

Det er utarbeidet en tilvalgsliste som spesifikt angir tilvalgsmulighetene. Bestilling og oppgjør for tilvalg gjøres i særskilt Avtale om tilvalg direkte mellom kjøper og entreprenør.

Innenfor sortimentet til kjøkkenleverandørene vil det bli anledning til å gjøre endringer ihht. egen avtale med kjøkkenleverandøren. Det er ikke tillatt å endre plassering for rør og el.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard.

Tegninger i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt. Det presiseres spesielt at plantegning ikke gir et riktig bilde av innredningen.

Beplanting, innredninger, hvitevarer, tepper, møbler, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner ikke er inntegnet. Endelig utforming vil kunne endres noe. Det må påregnes nedforing av tak, og bygningsmessige tilpasninger for fremføring av tekniske installasjoner.

Tegninger som følger kontrakt ved signering vil kunne endres under prosjektering og frem til ferdigstillelse.

Det tas forbehold om at det blir gitt ramme- og igangsettingstillatelse for prosjektet.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer da beregningene er gjort på tegning.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

SALGSOPPGAVE
EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING
GAUSTATOPPEN LODGE - THE EDGE

Oppdragsnummer
912225023

Ansvarlig megler
Navn: Bente Stubberud, telefon 91339949
Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 30, 0021 Oslo
Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger
Navn: Gaustatoppen Lodge II AS
Adresse: Postboks 375 Sentrum
0102 OSLO
Org.nr.: 996 707 164

Hjemmelshaver
Navn: Kvitåvatn Invest AS
Org.nr.: 996 656 330
Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.

Entreprenør
Navn: A til Å Entreprenør AS
Adresse: Svaddeveien 149, 3660 Rjukan
Org.nr.: 972 416 533

Generelt om prosjektet Gaustatoppen Lodge – THE EDGE
Gaustatoppen Lodge – THE EDGE ligger i Tinn kommune i Telemark fylke, i et område som nå utvikles til et av de ledende områder for langrenn og alpint i Norge. Fra leilighetene har du direkte tilknytning til alpin-anlegg og langrennsløyper om vinteren, og tur- og sykkelstier om sommeren. Bygget ligger på ca 1000 moh og har fantastiske sol- og utsiktsforhold. Utsikten mot Gaustatoppen er enestående.
Gaustatoppen Lodge – THE EDGE er i første trinn planlagt å bestå av 2 bygg med til sammen 30 fritidsleiligheter i ulik størrelse.

Eiendommen
Prosjektet Gaustatoppen Lodge – THE EDGE «Bygg A» skal oppføres på fradelt del av gnr. 119, bnr. 164 i Tinn kommune og er planlagt gjennomført som en trinnvis feltutbygging.

Utbyggingseiendommen skal sammenslås/grensejusteres/fradeles og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for hele utbyggingsområdet som utgjør bygg A-B er oppgitt til ca. 2,5 dekar.

Prosjektet er planlagt med totalt 120-150 leiligheter, oppdelt i 9 salgstrinn. Bygg A, B, C, D, E, F, G, H, I er alle planlagt med 15 stk. selveierleiligheter pr. bygg. Selger tar forbehold om at bygg C ikke blir realisert. Det er planlagt oppført ett/flere underjordiske garasjeanlegg hvor alle/deler av boligene er tiltenkt å ha sine parkeringsplasser og sportsboder.

Det enkelte byggetrinn i prosjektet vil kunne bestå av ett eller flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Adresse
Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst
Fra Kvitåvatnvegen. Privat vei via annen privat vei til offentlig hovedvei.

Innhold og standard
Leilighetene bygges med smakfull stil og med åpne og effektive planløsninger.
I fasaden er det store vindusflater slik at den fantastiske utsikten kan nytes til det fulle. I tillegg har alle leilighetene balkong eller terrasse ut på bakkeplan. Det bemerkes at deler av terrasse og alle balkongene er inntrukket i bygget for å oppnå en lun sone for økt brukervennlighet. Leilighetene vil få gjennomgående meget god standard og det tilstrebes valg av materialer med solid kvalitet. Det vil bli lagt vekt på fargekombinasjoner og materialer som understreker en stilsikker og eksklusiv atmosfære. Gulv av tre og skifer, panelte vegger, kjøkken fra Smedstorp eller lignende, bad med keramiske fliser og baderomsinnredning i valnøtt. Leilighetene leveres med vannbåren varme i alle rom med unntak av bad som har elektrisk varmekabel. I Stue/kjøkken leveres peisovn.
Leilighetene har gode planløsninger som varierer med hensyn til antall soverom, sengeplasser og størrelse på oppholdsrom.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).
På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse

ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinnet og andre eiendommer i senere byggetrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet/borettslaget dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser og boder

Det medfølger en utvendig sportsbod i parkeringskjeller og en innendørs parkeringsplass i felles underjordisk garasjeanlegg. Leilighetene over to plan vil ha 2 garasjeplasser. Kjøper gjøres oppmerksom på at plass nr. 2 kan være mindre enn anbefalt størrelse.

Selger planlegger å organisere parkeringsplassene som en egen næringsseksjon hvor kjøper får hjemmel til ideell andel til denne seksjonen. Under bygging av bygg B vil det i perioder ikke være tilgang til garasjen i bygg A.

Det er noen få ekstra parkeringsplasser i garasjeanlegget som selges til fast pris, se prislisten.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Det er ikke avgjort hvor mange gjesteplasser det vil bli på markedsøringstidspunktet.
Dette vil avhenge av hvor mange ekstra parkeringsplasser som blir solgt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Privat vei til offentlig hovedvei.
Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har adkomst til offentlig vei via privat stikkvei. Selger bekrefter at kjøpere i prosjektet vil få tinglyst eller vedtektsfestet bruksrett over Skipsfjellvegen.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Bygg A og B planlegges organisert i ett eierseksjonssameie (heretter sameiet) og planlegges seksjonert i 31 seksjoner, hvorav 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller). Sameiet består ved konstituering av bygg A som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Bygg B som inneholder 15 boligseksjoner med garasje inkluderes i sameiet når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg B. Ved bygging av bygg A etableres et mellombygg som kobler garasje under bygg A-B sammen slik at det blir 1 felles garasjeseksjon. Plassering av bygg B fremgår av situasjonsplan som er bilag.

Antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Velforening / veilag

Det vil ikke være noe velforening / veilag ved etablering. I forbindelse med vedlikehold av felles veinett som nå er eid av selger, vil det senere kunne bli opprettet et veilag for drift og vedlikehold av veinettet, som sameierne plikter å være medlem av og stå for driften av. Vedlikehold av vei skal være en forholdsmessig post i budsjettet. Det er ikke estimert kostnader i forbindelse med dette.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader for første driftsår følger av prisliste, hvor man har lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter, drift og vedlikehold av garasjeanlegg, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, forretningsførsel er inkludert. Utkast til budsjett er ikke laget. Det er tatt utgangspunkt i 15% økning fra tidligere budsjett laget i forbindelse med et tidligere byggetrinn, i samråd med forretningsførers anbefaling. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger kan engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Det følger en økonomisk forpliktelse til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett samt

gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor område for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Dette er ikke inkludert i felleskostnadene. Avtalen fra 25.01.2022 regulerer bidragets størrelse på kr. 1.000,- pr. år for eiere av tomt eller eiere av fritidsbolig og kr 1.700,- pr. år for eiere av fritidsbolig oppført for utleie. Beløpet indeksreguleres hvert år. (1. januar) på basis av foregående års endring av konsumprisindeksen, første gang 1. Januar 2012 på bakgrunn av basisindeks 15.11.2005.

2) Info eiendomsskatt

Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt på boligen pr 2022, men selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal 2024 til 4. kvartal år 2024, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 15.09.2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Covid 19 (Koronaviruset) og/eller konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet, samt forsinket / forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie

Det er ingen begrensninger forbundet med utleie av fritidsbolig.

Boligen har ingen separat utleieenhet.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen
vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eiersekssjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

*1902/900043-1/33 25.01.1902 BESTEMMELSE OM BEITERETT
Bestemmelse om fiskerett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2

*1905/900071-1/33 04.03.1905 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2

*1914/900311-1/33 19.12.1914 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2

1974/327-3/33 08.02.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2 FNR: 3
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2
Servitutten omhandler: Festekontrakt mellom Tinn Skogforvaltning og Nor-Resort AS
Kontrakten regulerer benyttelse av tomten, samt tomtefeste.
Servitutten er overført fra hovedbruket Bnr. 2 der det foreligger festeavtale for 10 D.a.

1985/1275-1/33 22.03.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2
Servitutten omhandler: tidligere grensesak mellom 3 tomter i området.

1995/1089-1/33 11.04.1995 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2
Servitutten omhandler: jordskifte av tilstøtende eiendommer til Gnr. 119 Bnr. 2
Servitutten er et sammendrag av jordskifter fra 1960 – 1995 og fremstår noe uoversiktlig.
Kopi av servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

2006/1513-1/33 28.04.2006 ERKLÆRING/AVTALE
Opsjonsavtale
Opsjonsavtale hvorv. Lodge Alpin AS har til oppgave å utvikle, markedsføre og omsette areal til nærings og fritidsformål. Best. om innløsning, m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2
Servitutten omhandler: en opsjonsavtale mellom Statskog og Lodge Alpin as. Av Opsjonen fremkommer det at Lodge alpin AS får utnytte tomten til utbygging for salg og bortfeste.
Det legges vekt på at de ulike samfunnsinteressene blir ivaretatt og hvilket område opsjonen omfatter. Det er også lagt noen føringer på hvordan utbyggingen skal foregå og hvilke forpliktelser Lodge Alpin AS har i forbindelse med utbygging – Slik som bygging av vei, hogst og transport, løpende dialog med eksisterende festeforhold m.v.

2020/2162167-3/200 27.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 151
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 153
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2
Servitutten omhandler: adkomstrett for Gnr. 119 bnr. 151 og 153 over eiendommene gnr. 119 Bnr. 2 og 161.

2022/93595-1/200 25.01.2022 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3818 GNR: 119 BNR: 2
Gjelder denne og fremtidige utskilte parseller fra gnr. 119

bnr. 2
Servitutten omhandler: en rett til Statskog SF til å nytte eksisterende og fremtidige veier som måtte bli anlagt på Gnr. 119 Bnr. 164. Fremtidige festegrunner og fradelte parseller fra Gnr. 119. Bnr. 2 skal ha rett til å nytte eksisterende og fremtidige veier over Gnr. 119. Bnr. 164.

2022/93595-2/200 25.01.2022 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
Servitutten omhandler en økonomisk forpliktelse til å bidra til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor område for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Avtalen fra 25.01.2022 regulerer bidragets størrelse på kr. 1.000,- pr. år for eiere av tomt eller eiere av fritidsbolig og 1.700,- pr. år for eiere av fritidsbolig oppført for utleie. Beløpet indeksreguleres hvert år. (1.Januar) på basis av foregående års endring av konsumprisindeksen, første gang 1. Januar 2012 på bakgrunn av basisindeks 15.11.2005.

Selger tar forbehold om tinglysing av heftelse knyttet til bestemmelser rundt utleie.

Servitutter markert med *:
Megler har innhentet kopi av heftelsen fra Statsarkiv, men det har ikke lykkes megler å forstå innholdet i dokumentet hovedsakelig på grunn av skriften, og megler kan derfor ikke opplyse om bestemmelsene kan ha innvirkning på avtalen. Konferer megler for kopi av dokumentet.

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for områdene H35, H37 og S2 Gausta – Rjukan, Tinn kommune, planid 3120, vedtatt 11.03.2020. Området er regulert til kombinerte formål, fritidsbebyggelse/ fritids- og turistformål og omhandler bl.a. fritidsbebyggelse, næringsområde, service/ servering, boligbebyggelse, kombinerte formål, skianlegg og skiløypetrase. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 08.04.2022. Godkjent ramme inneholder 4 bygg. Foreløpig ligger det i planen at selger kun skal oppføre disse 4 – A, B, D og E (se vedlagt situasjonskart). Bygg C kan ved senere anledning være aktuelt å søkes rammetillatelse for og vil i så fall være plassert øst for bygg A og B. Kopi av rammetillatelsen/utbyggingsavtalen kan fås ved henvendelse til megler.
Søknaden er utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon.

Det er gitt rammetillatelse for flere bygg samlet, og ferdigattest vil derfor først utstedes etter at siste bygg er ferdigstilt. Overtagelser vil derfor skje mot midlertidig brukstillatelse og kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se egen prisliste.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.
1% av kjøpesum som tilleggsavgift i forbindelse med selgers utgifter for kart- og deleforretning, samt etablering av sameie, se prisliste. (beløpet refunderes selger)
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysingsgebyr per pantedokument inkl. attestgebyr kr 757,-
Oppstartskapital til sameiet vil bli to ganger månedlige felleskostnader, ref. prisliste. Beløpet kan bli fakturert av forretningsfører.
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.
20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.
Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.
Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.
Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.
Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 40 000,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 5 000 inkl. mva. pr. enhet i oppgjørstjenester og kr 5 000 inkl. mva for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: Ca. kr 2 500,-
Selgers tinglysingskostnader: Kr 585,-
Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det selger krever dekket.

Energimerking
Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold
Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.11.2023 kl. 18:00.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til

endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger på kr 80.000. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1) Prisliste datert 15.02.23
2) Leveransebeskrivelse 15.02.2023 – i prospekt
3) Etasjetegninger – i prospekt
4) Fasade-, snittegninger datert 16.04.2021 sist revidert 04.02.2022 – i prospekt
5) Situasjonsplan 14.02.2023 – i prospekt
6) Utkast sameievedtekter 15.02.2023 - fås ved henvendelse til megler
7) Budsjett for sameiet hus K - fås ved henvendelse til megler
8) Salgsprospekt
9) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
10) Matrikkelbrev - fås ved henvendelse til megler
11) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler
12) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre fås ved henvendelse til megler
13) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 15.02.2023

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.
I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
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 megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han 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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

UTKAST TIL VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GAUSTATOPPEN LODGE - THE EDGE

§1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 119 bnr _____ snr. 1-63 i Tinn kommune med påstående bygninger. Sameiet består ved konstituering av bygg A som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Bygg B, C, D som inneholder 15 boligseksjoner pr bygg med garasje skal oppføres på egne fradelte eiendommer. Disse seksjonene inkluderes i sameiet etter hvert når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ved bygging av bygg A etableres et mellombygg som kobler garasje under bygg A-B sammen slik at det blir 1 felles garasjeseksjon. Plassering av bygg B fremgår av situasjonsplan som utgjør bilag 1 til vedtektene.

Til sammen kan sameiet utgjøre 60 boligseksjoner og 3 garasjeseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 60 boligseksjoner og 3 garasjeseksjon fordelt på 4 separate bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bod i tilknytning til bygget / p-kjeller. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeseksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Parkeringsseksjonene skal ikke inntas i beregningsgrunnlaget. Samlet areal utgjør 1352 m2 BRA pr bygg (eks parkeringsseksjon på til sammen 1361 m2).

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeanlegg. Eier av parkeringsseksjonen organiserer fordeling av bruksenheten og kan endre fordeling i garasjeanlegget.

Seksjonenes andel i garasjeanlegg kan kun selges sammen med seksjonen eller separat til subjekt som er eier av seksjon i samme bygg i sameiet.

På eiendommen/seksjonen er det tinglyst rett for Selger til å utpeke selskap som skal benyttes ved kommersiell utleie.

§4. RETT TIL BRUK – FELLES INFRASTRUKTUR

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameiet er tilsluttet infrastruktur som vei, vann- og avløp inn til byggene (heretter anlegget). Gaustatoppen Lodge AS og Kvitåvatn Invest AS eier anlegget ved konstituering. Veirett til eiendommen samt rettigheter og plikter knyttet til drift og vedlikehold av anlegget fremkommer av avtale som tinglyses på eiendommen hvor anlegget ligger. Sameiet er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget til eier. Eier skal fakturere ihht budsjett, dog slik at kostnaden avregnes ihht dokumentert regnskap pr årsskifte. De forholdsmessige andelene beregnes ut fra antall enheter som er tilsluttet anlegget. Eier kan etablere et veilag el hvor drift og vedlikeholde av anlegget organiseres. Eier av anlegget kan etter forutgående 3 mnd varsling velge å overdra vei- og avløpsanlegget til veilaget vederlagsfritt. Veilaget herunder sameiene og deres respektive eierseksjoner er i så tilfelle forpliktet til å la seg overdra anlegget forutsatt at dette tilfredsstiller offentligrettslige krav og forskrifter på tidspunkt for overlevering. Veilaget herunder sameiene og deres respektive eierseksjoner er i så tilfelle forpliktet til å sørge for det videre vedlikehold.

§5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for sameiet

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøte.

Tilbygg/påbygg, oppsetting av utvendige markiser el og andre arbeider er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra sameiermøte.

Bygging av peis må ikke igangsettes uten at prosjektering er utført, og det er dokumentet at tyngdebelastninger er innenfor byggets krav.

Solskjerming på innsidene av vinduer i fasade skal ha sort eller mørk farge.
Det er ikke tillatt å skru eller feste noe i pipeløpet pga lydgjennomslag.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Kostnader for enheter under oppføring eller hvor oppføring ikke er påbegynt, regnes fra det tidspunkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de enkelte enheter gis.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svaleganger er sameiets ansvar. Hver seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde områder som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til, slik at området fremstår representativt og i god stand.

§9. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§10. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3- 4 medlemmer, samt 1 varamedlem. Hvert bygg har rett til ett styremedlem.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§12. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPER OG STIER

Den enkelte sameier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrennsløyper og stier ihht. tinglyst forpliktelse på eiendommen/seksjonen.

§16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Ved eierskifte er selger forpliktet til å melde fra om overdragelsen til foretningsfører. Eier er ansvarlig for fellesutgifter frem til eierskifte er registrert hos forretningsfører.

SITUASJONSPLAN

Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS

Tnr: A01
Plan: SITUASJONSPLAN

Dato: 14.02.23
Teg: AMN
Ans: ML

nordic
OFFICE OF ARCHITECTURE

FORBEHOLD

Det gjøres oppmerksom på at alle bilder, perspektiver, illustrasjoner, tegninger og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av prosjektet og ferdig bebyggelse. Det kan derfor forekomme elementer og tilvalg som ikke inngår i leveransen.

Alle våre bilder og illustrasjoner er beskyttet av opphavsretten og kan ikke kopieres eller benyttes uten vårt samtykke.

www.gaustatoppenlodge.no