

An aerial photograph of a mountain village. The houses are built on a hillside, featuring traditional wooden construction and roofs covered in moss. The surrounding landscape is lush with greenery and trees, with a large mountain peak visible in the background under a clear blue sky.

aktiv.

Løkjestaulkilsvegen 17, 3660 RJUKAN

Velplassert moderne hytte. 5 sov, 2 bad. Vestvendt terrasse. Utsikt mot Gaustatoppen. Rett ved bakken og langrennsløypa.



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0111 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 200 000,-
Omkostn.:	Kr 162 625,-
Total ink omk.:	Kr 6 362 625,-
Selger:	Cecilie Therese Ellefsen Ole-Jacob Bell
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total	100/104 kvm
Tomtstr.:	871.9 m ²
Soverom:	5
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 120, bnr. 394
Oppdragsnr.:	1014240032

Vel plassert moderne hytte. 5 sov, 2 bad. Vestvendt terrasse. Utsikt mot Gaustatoppen.

Vel plassert og tiltalende hytte i moderne utførelse ytterst i skogkanten av Gaustatoppen Naturpark. Store vinduer og fantastisk utsikt til Gaustatoppen og den urørte naturen. Tilfartsløype rett ved hytta som fører til langrennsløypa med lys og skibakkene i Gausta skisenter. Gausta kan nytes året rundt og byr på aktiviteter for både store og små, samt milevis med vakker, uberørt natur.

Hytta har en meget god planløsning med bl a storstue og åpen kjøkkenløsning, 2 bad og 3 soverom på markplan. Hemsstue og 2 hemssoverom med 46 kvm gulvareal. Samlet gulvareal (GUA) 150 kvm.

Stor vestvendt terrasse med utgang fra stuen. Hytta kan kjøpes møblert. Tilgjengelig for rask overtagelse. Romslig oppkjørsel med plass til flere biler. Godt planert tomt som sikrer god adkomst også når snøen kommet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	64
Velforningsdokumenter med vedtekter	71
Nabolagsprofil	98
Ferdigattest og bygningstegninger	100
Reguleringsforhold- og bestemmelser	109
Matrikelbrev/kart	157
Farekart	167
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entré/gang, 3 soverom, bad, vaskerom/bad og kjøkken/stue.

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m²

Ikke målbare arealer

Hemsen har 46 kvm gulvareal. Samlet gulvareal (GUA) i hytta er 150 kvm.

Hems har takhøyde under 1,9m og er ikke et målbart areal etter måleregler. Rommene har fortsatt en funksjon og gulvarealet er ca. 46 kvm.

Alle rom på hemsen er under 1,9 meter takhøyde, og derfor å anse som disponible rom iht. teknisk forskrift uavhengig av om de står oppført som stue, soverom eller noe annet på tegninger eller annen markedsføring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

871.9 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt.

Godt planert tomt.

Beliggenhet

Fantastisk frittliggende fritidsbolig med vakre siktlinjer mot Gaustatoppen. Her kan du nyte fritiden rett ved Gaustatoppen - Norges mest majestetiske fjell. Gaustaområdet er blitt et av Norges mest velrennomert destinasjoner hvor alle servicetilbud er tilrettelagt, samtidig som du kan benytte deg av vakker, uberørt natur. Det er tilfartsløype til Gausta skisenter og lysløypa for langrenn rett nedenfor hytta.

Det er også kort vei ned til restaurant ved Hovdestaul Gausta View.

Alpint

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se [https:// www.gausta.com/ gausta skisenter](https://www.gausta.com/gausta-skisenter) for mer info.

Langrenn

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet meget gode langrennsløyper. Området har cirka 85 km med preparerte langrennsløyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se [https:// www.gausta.com/ langrenn/](https://www.gausta.com/langrenn/) for mer info.

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 høydemeter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på senvinteren, og under sommer og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se www.gaustabanen.no for mer info.

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til

Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/> spise og drikke for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1 butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter at kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com eller www.visitrjukan.com for mer info.

Adkomst

Det er helårsvei frem til eiendommen, som brøytes etter behov i regi av velforeningen. Det er mulig å tegne årsabonnement for brøyting av egne biloppstillingsplasser. Det er ikke bom til Gaustatoppen Naturpark. Se også kart i Finnannonsen, eller bruk appen til Kommunekart.com for å finne frem i området.

Bebyggelsen

Gaustatoppen Naturpark inneholder over 350 fritidsboliger, bygget som frittstående hytter, tomannshytter og leiligheter i firemannsboliger. Hyttene i området er oppførte i natur og terrengtilpassede farger og byggestiler, og i hovedsak over 1 eller 2 plan. Se www.gaustatoppen.naturpark.no for mer info om velforeningen og utviklingen i området.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur/ringmur, støpt plate på mark. Naturlig drenering i terreng, samt monterte utkast på taknedløp. Byggegrunn av løsmasse. Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering. Støpt dekke som har fuktspærre og isolering mot mark. Byggegrunnen opplyses er utgravet og fylt med komprimerte steinmasser. Terrasse med konstruksjon av impregnerert bjelkelag og spaltegulv. Opplagret på stripefundamenter av betong på stabile masser. Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør

med glassfelt og dobbel terrassedør med glass. Tett boddør av tre.
Liggende kledning. Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt. Veggene har luftespalter med musesperre. Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalte bak takrenne. Taket er tekket med torv over duk/knotteplast. Forkantbord med torvktroker og solide vindskier i tre. Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: EILader for bil ved inngangsdør

Innhold

Hytta består av 1. etasje og hems.

1. etasje

BRA-i: 100 kvm - Entre/gang, bad, 3 soverom, vaskerom/bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 kvm - Utvendig bod.

TBA: 61 kvm - terrasse

Standard

Sammendrag fra vedlagte tilstandsrapport:

Kjøkken

Innredning fra IKEA av typen Lerhyttan montert ved byggetid. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel kompositt oppvaskkum med ett-greps batteri. Integrert kjøleskap med frysedel, stekeovn, vinskåp og oppvaskmaskin. På veggen over kjøkkenbenk er det etablert glassplater bak kum og kokeplate. Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel. Mekanisk avtrekk. Over kokesone er det montert ventilator med stålhette og utlufting via yttervegg. Det er lagt opp til komfyrvakt over kokeplate.

Bad

Rommet har flislagt gulv og vegger. Himling har paneler med innfelte downlights. Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med servant, toalett og mekanisk avtrekk. Sluk av plast med synlig membran under klemring.

Vaskerom/bad

Rommet har flislagt gulv og vegger. Himling har paneler med innfelte downlights. Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Sluk av plast med synlig membran under klemring.

Tekniske anlegg og VVS

Avløpsrør: Rørpropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.

Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er påvist lufting av kloakksystem over tak, luftehatt er synlig.

Vannledninger: Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap i bod. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran, vannstoppersystem og varmekabel på hovedvanntilførsel.

Varmtvannsbereder: Varmtvannstank montert på bod/teknisk rom med sluk. Tanken er på ca 200 liter og er fra 2019. Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Ventilering: Hytta har ventilasjon via ventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og kurs til elbil lader.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Samsvarserklæring fra installering i 2019 ligger i sikringsskapet.

Øvrig:

Innvendige overflater: Gulver er hovedsakelig av tre med fliser i entre/gang. Det er varmekabel i entre/gang, bod og våtrom. Vegger er av beiset panel. Himlinger er av beiset paneler med innfelte downlights i stue/kjøkken, entre/gang, soverom, våtrom og hems. Innerdører er av malt tre og har et speil og pakning på karm.

Ildsted: Vedovn i stue - pipe er satt opp av isolerte stålrør. Pipa er helseslått over tak.

Trapp: Fra byggeår. Rett trapp av malt tre til hems.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Trapp: Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i. Det er åpninger mellom inntrinn på over 0,1m og det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600. Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Forhold som har fått TG3:

- Utstyr på tak: Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak: Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket
Utbedringskostnader: Under kr. 10 000,-

For nærmere beskrivelse av bygningsdeler og tilstandsgrad se vedlagte
tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet
fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full
avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer
og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,
funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder
uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Romslig oppkjørsel med plass til flere biler.

Forsikringsselskap

Fritidsboligforsikring Fremtind

Polisenummer

27515899

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA
(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e
(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor
adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda
eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne
balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at alle rom i toppetasjen er under 1,9 meter takhøyde, og
derfor å anse som disponible rom iht. teknisk forskrift uavhengig av om de står
oppført som stue, soverom eller noe annet på tegninger eller annen markedsføring.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Det er varmekabel i entre/gang, bod og våtrom.

Vedovn i stue.

Info strømforbruk

I følge selger var strømforbruket 7839 kWh i 2023. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Energiattest følger vedlagt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 200 000

Kommunale avgifter

Kr 15 519

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektåret 2022: kr 1 687 500

Andre utgifter

Andel brøyting av parkeringsplass ca. kr. 4 500,- per år for sesongen 2023/ 2024.

Velforeningskontigent Gaustatoppen Naturpark kr 6 200,- per år (betales halvårlig).

Bidrag til langrennsløyper kr 1 400,- per år.

Egen innbo og bygningsforsikring må tegnes av kjøper.

Øvrige kostnader som forsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/ internett abonnement og tilkobling

Årlig velavgift

Kr 6 200

Velforening

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

- Hyttetomtene skal ikke inngjerdnes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 394 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4026/120/394:

20.03.1886 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1886 - Dokumentnr: 900019 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1989 - Dokumentnr: 4552 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

14.02.1991 - Dokumentnr: 541 - Skjønn

Kvilldal - Flesaker

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver/ekspropriant.

Diverse påtegning

STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

11.04.1995 - Dokumentnr: 1089 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2006 - Dokumentnr: 3978 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2007 - Dokumentnr: 559110 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391
Gjelder denne registerenheten med flere

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overnevnte heftelse vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelse.

Diverse påteging
Frafalles i gnr 120 bnr 250, 251, 252 og 253
Rettet iht tgl § 18, KTS 25.03.2009

Diverse påteging
Denne heftelse gjelder ikke for bnr. 184, men for alle eiendommer utskilt fra bnr. 184

10.03.2009 - Dokumentnr: 170934 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:250

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2009 - Dokumentnr: 180210 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Thomassen Jostein

Fnr: 060159 45395

Bestemmelse om adkomstrett

Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120/ bnr. 2 er eier av tomta.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2009 - Dokumentnr: 852428 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:251

Bestemmelse om adkomstrett

Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120/ bnr. 2 er eier av tomta.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2017 - Dokumentnr: 1327460 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

01.01.2020 - Dokumentnr: 1554224 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:394

01.01.2024 - Dokumentnr: 609223 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:394

Meglernes kommentar:

Eiendommen selges fri for andre pengeheftelser enn pant til Gaustatoppen naturpark velforening. Selger og megler har ikke plikt til å slette ytterligere heftelser eller rettigheter i grunnboken. Grunnboken har heftelser som vurderes kun å ha historisk betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.06.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.06.2019.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig ett. Eiendommen har ikke vannmåler.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og er omfattet av reguleringsplan for H25 Gaustatoppen Naturpark.

Reguleringsplan: ID;3180 NAVN; H25 - følger som vedlegg.

Finnes også her: [https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3180)

[gl_planarkiv.aspx?planid=3180](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3180)

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

155 000 Dokumentavgift

6 385 Eierskiftegebyr velforening

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

162 625 Omkostninger totalt

177 725 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 525 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 362 625 Totalpris. inkl. omkostninger

6 377 725 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 380 525 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 625

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
christopher.lejonberg@aktiv.no
Tlf: 473 71 031

Morten Solrud
Medhjelper/Visningssassistent
morten.solrud@aktiv.no
Tlf: 921 58 125

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11
0250 OSLO

Salgsoppgavedato

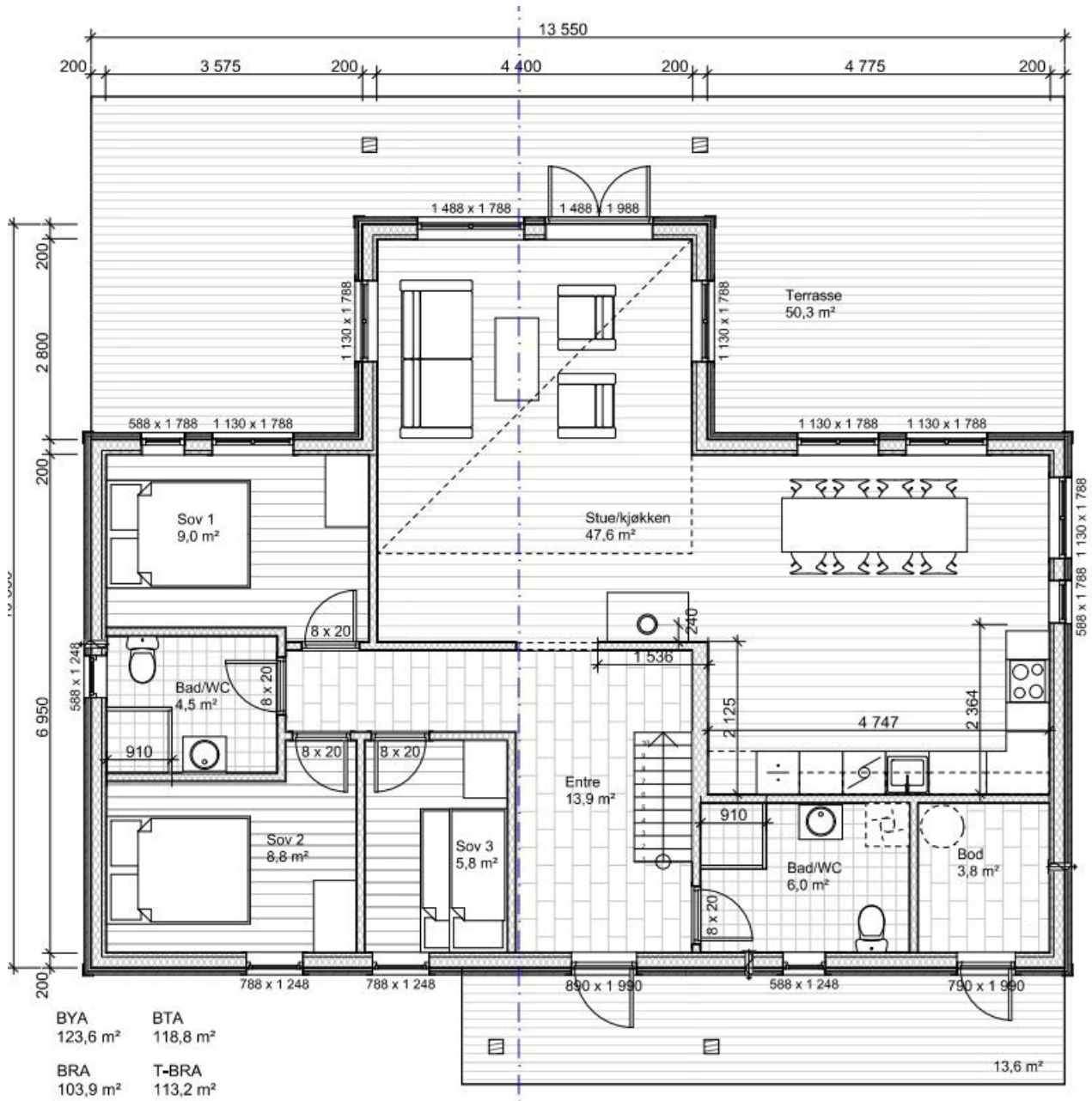
27.09.2024











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





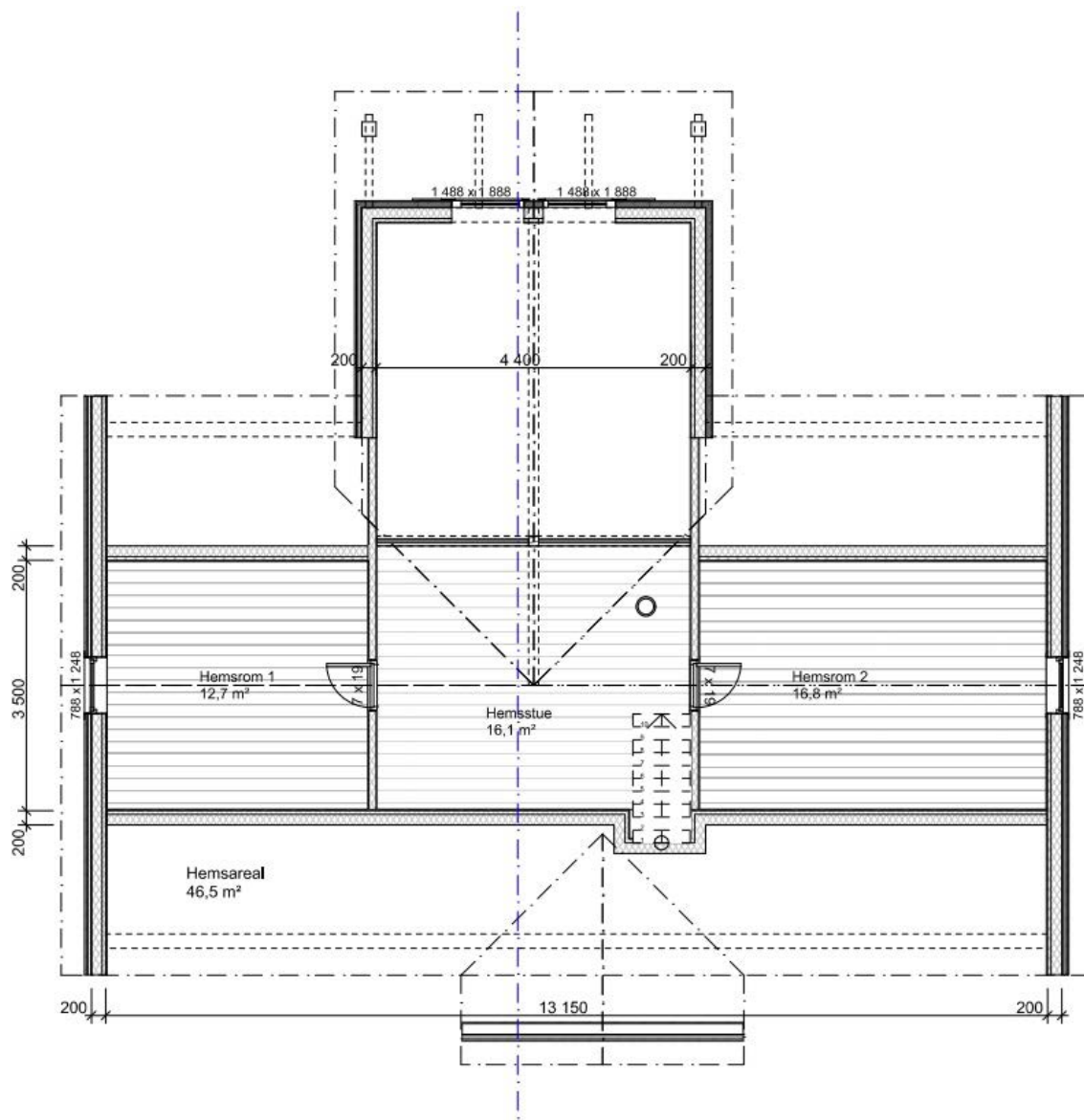












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Vedlegg

Løkjestaulkilsvegen 17 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 104 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

25

TG-2

1

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23432>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Rett trapp av malt tre til hems.

Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i.

Det er åpninger mellom inntrinn på over 0,1m og det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.

Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2024

Rapportdato
25.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Cecilie Therese Ellefsen**
Navn: **Ole-Jacob Bell**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh** Telefon: **47655088**
Firma: **Skien takst AS** Epost: **bjornar@skientakst.no**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**



Om bygnings sakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Informasjon om boligen

Adresse: **Løkjestaulkilsvegen 17, 3660 Rjukan**
Kommunenr: **4026** Gårdsnr: **120** Bruksnr: **394** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:
Byggeår: **2016**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført med alle funksjoner på bakkeplan og med hems. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Innvendige overflater er hele og er uten vesentlige skader og avvik. Gulver er hovedsakelig av tre med fliser i entre/gang. Det er varmekabel i entre/gang, bod og våtrom. Vegger er av beiset panel. Himlinger er av beiset paneler med innfelte downlights i stue/kjøkken, entre/gang, soverom, våtrom og hems. Innerdører er av malt tre og har et speil og pakning på karm. Dørene fungerer godt men døren til bad henger noe og tar litt i karm. Døren bør justeres.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	100	4	0	61
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	104	100	4	0	61

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	46	0	46
Totalt m²	46	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	100	4	Entre/gang, 3 soverom, bad, vaskerom/bad og kjøkken/stue.	Utvendig bod.
Totalt m²	104	100	4		

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Hems har takhøyde under 1,9m og er ikke et målbart areal etter måleregler. Rommene har fortsatt en funksjon og gulvareal er ca 46 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Dreneringen skjer naturlig i terrenget, takvann blir ledet vekk fra grunnmur via utkast monterert på nedløpsrør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Naturlig drenering i terreng, samt monterte utkast på taknedløp. Det er ikke påvist fuktmerker på grunnmur etter opptrekk av fukt fra grunn. Det bemerkes at bare mindre deler av grunnmuren var tilgjengelig for kontroll.

6.2 Grunnmur og fundament



Stabil mur.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering. Støpt dekke som har fuktspærre og isolering mot mark.

Byggegrunnen opplyses er utgravet og fylt med komprimerte steinmasser.

Slik konstruksjon har begrenset opptak av fukt og det er ikke tegn til dette på muren. Det er ingen oppsprekking etter bevegelser i grunn, muren er stabil.

Det er registrert noe knusninger og små skader på plate til ringmur ved terrasse. Skadene er ikke vesentlige, men det burde vært en fri spalte fra terrassebord til grunnmur.



Noe mindre skader og knusninger på muren.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse på hele siden mot nord-vest.



Platting ved inngangspartiet.

Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Konstruksjon av impregneret bjelkelag og spaltegulv.
Opplagret på stripefundamenter av betong på stabile masser.
Ingen svekkelser utover normal slitasje.

Spaltegulv kan med fordel overflatebehandles, det bør skjæres en spalte for fri åpning mot grunnmur på ca 10mm.

6.4 Vinduer og dører



Dobbel terrassedør.



Terrassedøren er noe trang å lukke, vrider er løs og det trenges et mindre tiltak.



Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør med glassfelt og dobbel terrassedør med glass.

Tett boddør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet uten nevneverdige avvik.

Av mindre merknader er det noe bruksslitasje på utvendig omramming og bunnbeslag til ytterdør og boddør.

Terrassedør er noe vanskelig å lukke og vrider er trang. Det er behov for mindre tiltak.

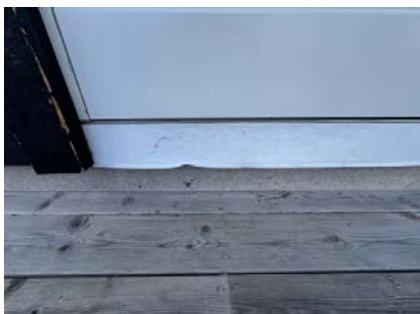


Ytterdør.



KAST

Tett boddør.



Mindre slitasje i belistning og små skader i beslag.

6.5 Yttervegger



Luftespalte med musesperre. Musesperre kan med fordel gås over og bøyes inn mot kledning.



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt. Veggene har luftespalter med musesperre.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.

6.6 Renner og nedløp



Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Systemet har ingen vesentlige skader eller avvik.

Det er kun observert en liten bulk på nedløpsrør ved boddør.



Liten bulk, men ingen rustangrep.

UTKAST

6.7 Takkonstruksjon



Synlig luftespalte mellom takrenne og pannebord.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalte bak takrenne. Ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.	

TG-1



6.8 Takteking



Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	
Taket er tekket med torv over duk/knotteplast. Forkantbord med torvktroker og solide vindskier i tre. Ingen synlige avvik. Jevnlign vedlikehold og påfylling av torv anbefales.	
Det registreres sprekk i et vinskiebord.	

TG-1



Sprekk i vindskie.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems. Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom. Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.	

6.11 Ildsted/Skorstein



Vedovn i stuen/kjøkkenet.



Helbeslått pipe over tak.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helseslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

Det er ikke fremvist feierrapport, intervaller for feiing og tilsyn bør følges.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning fra IKEA av typen Lerhyttan montert ved byggetid. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel kompositt oppvaskkum med ett-greps batteri. Integriert kjøleskap med frysedel, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin.

På veggen over kjøkkenbenk er det etablert glassplater bak kum og kokeplate. Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel.

Ingen skader eller avvik utover vanlig bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Over kokesone er det montert ventilator med stålhetete og utlufting via yttervegg. Det er lagt opp til komfyrvakt over kokeplate.

Ventilator fungerer ved enkel test med papirark.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 18.06.2019.
Det ligger ferdigattest for carporter og miljøstasjon i kommunepakken, denne er datert 16.11.2018.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.14 Trapp



Beskrivelse	
Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rett trapp av malt tre til hems.
 Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i.
 Det er åpninger mellom inntrinn på over 0,1m og det mangler håndrekk på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
 Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Rørpropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
 Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
 Det er påvist lufting av kloakksystem over tak, luftehatt er synlig.

6.16 Vannledninger

Vannfordelingsskap.



Hovedvannledning med stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlås-skap i bod. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran, vannstoppersystem og varmekabel på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.



Vannstoppersystem.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringskap fra byggeår plassert i bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og kurs til elbil lader.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Samsvarserklæring fra installering i 2019 ligger i sikringskapet.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannstank montert på bod/teknisk rom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2019.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Fungerer med dagens tilstand.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Hytta har ventilasjon via ventiler i vinduer.
Det er ikke registrert symptomer på manglende ventilering av rom.

6.20 Våtrom: Bad



Badet i hytta.



Synlig membran i sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har flislagt gulv og vegger. Himling har paneler med innfelte downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet har fall som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Overflatene på badet har ikke nevneverdige avvik utover noe kalkutslag og bruksmerker. Fungerer med dagens tilstand.

Vindu er plassert i våtsonen til dusj men glassvegger skåner vindu, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.

Det er ingen synlige skader på vindu eller omramming og det er valgt å gi TG1. Vindu, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Noe kalkdannelse og bruksmerker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket i dusjen har synlig membran under klemring. Det er ikke registrert noen avvik med rommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med servant, toalett og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

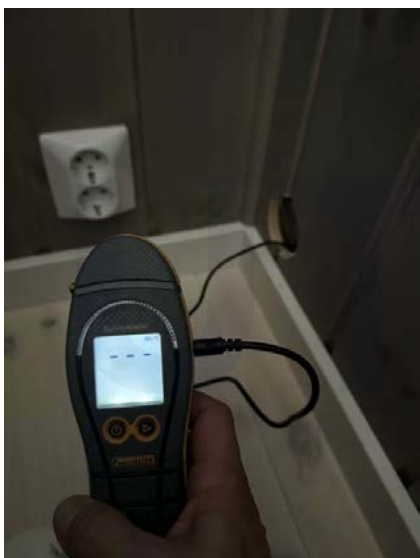
Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Badets innredning fungerer med dagens tilstand. Ingen avvik utover normal slitasje.



Ingen målt fukt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er tilstrekkelig ventilering med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom



Hyttas bad/vaskerom.



Synlig membran under klemring.



Fuktmerker på innredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flislagt gulv og vegger. Himling har paneler med innfelte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet har fall som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Overflatene på badet har ikke nevneverdige avvik utover noe kalkutslag og bruksmerker. Fungerer med dagens tilstand.

Døren er plassert i våtsonen til dusj men glassvegger skåner vindu, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.

Det er ingen synlige skader på dør eller omramming og det er valgt å gi TG1.

Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei



Ingen målt fukt i vegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluket i dusjen har synlig membran under klemring.
Det er ikke registrert noen avvik med rommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Badets innredning fungerer med dagens tilstand.

Det er registrert noen fuktmerker i servantskap men ingen vesentlige skader.
Det minnes om at vannlåser i boligen bør renses jevnlig.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er tilstrekkelig ventilering med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende entrevegg ved dusjsone og målt med protimeter (fuktighetsmåler).
Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole-Jacob Bell	Cecilie Therese Ellefsen
Gateadresse	
Løkjestaulkilsvegen 17	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fritidsboligforsikring Fremtind
Polise/avtalnr.	27515899

Document reference: 1014240032

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jacob Bell	54fb28699cdb9c42d4cc4b7 7e5975d400ad92485	22.09.2024 20:03:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

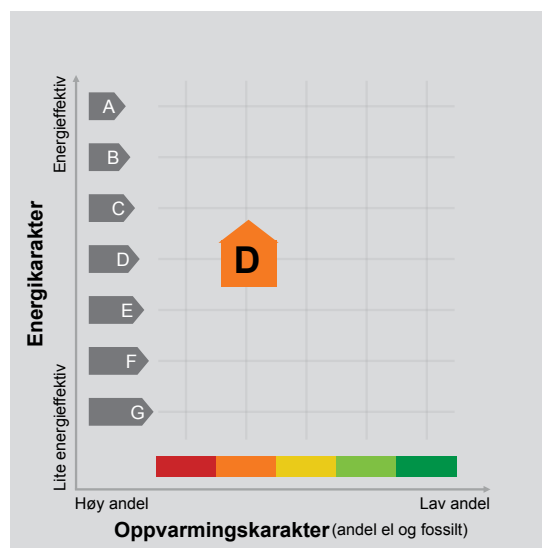
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Ellefsen	d21c59b56fa150a4a9ce8371 d06f01f8c146ac0f	22.09.2024 16:15:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240032

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Løkjestaulkilsvegen 17
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	394
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300693140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31032
Dato	26.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

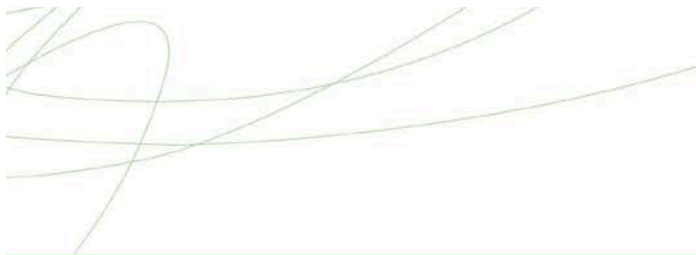
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 8 772 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 613 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	120 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Fyr riktig med ved

- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening



29. mars 2024
Klokken 09:30



Gausta View (Sportellet)
Kvitåvatnvegen 51
3600 Rjukan

Til medlemmer i Gaustatoppen Naturpark Velforening!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle medlemmer har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver medlem har én stemme. Medlemmers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst to uker.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle medlemmer er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er minst 8% av enhetseierne er representert i møtet.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Tid: 29. mars 2024, klokken 09:30
Sted: Gausta View (Sportellet)

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av ett medlem til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Vedtektsendring: Velforeningens formål
- Sak 5** Budsjett 2024
- Sak 6** Fastsettelse av kontingent for 2024
- Sak 7** Valg av styre

18. mars 2024

Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Vedlegg til innkallingen

Vedlegg til sakene følger fortløpende i dokumentet.

Vedtekter er lagt ved bakerst i dokumentet.

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT OM VELFORENINGEN

Foreningens navn:	Gaustatoppen Naturpark Velforening
Foreningens org.nr:	992 851 589
Kommune:	Tinn Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	BDO AS

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner.

Velforeningen har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 2 kvinner.

3. STYRETS ARBEID

Det er godt samarbeid innad i styret hvor hovedoppgaver fordeles etter kompetanse og interesse. Alle i styret bidrar godt, også varamedlemmet. Det blir delt løpende informasjon på mail. I tillegg har vi avholdt 2 styremøter. Ett på teams og et fysisk møte.

Styret opplever å ha gode leverandører på sommer- og vintervedlikehold. I sommerdriften er det utbedret enkelte områder de siste årene hvor det har vært gjentakende problem. Hver hytteeier bidrar med godt vedlikehold av egne stikkrenner ved innkjøringer. Vintervedlikeholdet fungerer godt. Her er det økende bruk av app for booking av brøyting av gårdsplasser. Det gir bedre forutsigbarhet og derved bedre drift for vår leverandør.

Det er videre et konstruktivt samarbeid med skisenteret ved områder som krever særskilt fokus for å unngå stein og grus i skibakkene.

GNV har et stort VA anlegg som krever regelmessig ettersyn. Dette arbeidet er prioritert som vi gjør det vi kan for å unngå driftsstopp. Hver enkelt hytteeier bidrar med å ha gode rutiner i egen hytte for hva som havner i toalettet.

Styret i GNV tok initiativ til en felles befaring i sentrumsområdet Hovdestaul i juni. Det er i forbindelse med revisjon av reguleringsplanen. Utbyggere av nytt bygg har tatt frem en god løsning som også sikrer ski trafikken fremover.

I denne forbindelse ble det gått befaring for å se på alternativer og muligheter for ski inn - ski out for H27 og H25.

Styret bidrar til destinasjonsutvikling, med særlig fokus på utvikling av ski-tilbud og ski in/ski out.

Det fremheves at det er et godt samarbeid med Gaustatoppen Naturpark, øvrige aktører i området og Tinn kommune.

På vegne av sameiet,

Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 179.370, mot et budsjettert overskudd på kr 50.000.

Årsmøtet, som ble avholdt i april 2023, vedtok en reduksjon av kontingenten fra kr 7.200 til kr 6.200 per år. Reduksjonen ble regulert med effekt fra 01.07.2023, slik at det påfølgende årets utgjør en årlig kontingent på kr 6.200.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av velforeningens virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 34.676 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 245.813.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNEKTER				
Felleskostnader		2 966 109	2 915 000	2 957 000
Sum driftsinntekter		2 966 109	2 915 000	2 957 000
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	2	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	3	2 383 865	2 436 830	1 971 002
Driftskostnader	4	117 786	70 500	65 782
Honorarer	5	184 972	180 750	140 923
Andre kostnader	6	28 287	40 000	23 368
Sum driftskostnader		2 851 830	2 865 000	2 337 996
Driftsresultat		114 279	50 000	619 004
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter		86 489	0	4 401
Finanskostnader		21 398	0	0
Netto finansresultat		65 091	0	4 401
ÅRETS RESULTAT		179 370	50 000	623 406
OVERFØRINGER				
Overført annen egenkapital		179 370	0	623 406
Sum overføringer		179 370	0	623 406

BALANSE 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		34 676	12 854
Bankinnskudd mv.	7	2 901 827	3 031 237
Sum omløpsmidler		2 936 503	3 044 092
SUM EIENDELER		2 936 503	3 044 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 608 279	2 428 908
Sum egenkapital	8	2 608 279	2 428 908
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		245 813	232 579
Leverandørgjeld		66 417	378 575
Annen kortsiktig gjeld	9	15 995	4 030
Sum kortsiktig gjeld		328 224	615 183
Sum gjeld		328 224	615 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 936 503	3 044 092

OSLO, 31.12.2023

Styret for Gaustatoppen Naturpark Velforening

Henrik Hognestad
Styrets leder

Jostein Thomassen
Styremedlem

Louise Kathrine Dedichen
Styremedlem

Lise Sundem
Styremedlem

Bjørn Fredrik Ingemar Ekelund
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920	136 920

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vintervedlikehold VVA	1 837 525	1 636 830	1 342 287
Sommervedlikehold VVA	546 340	800 000	628 715
Sum	2 383 865	2 436 830	1 971 002

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	113 226	70 000	65 782
Porto	4 560	500	0
Sum	117 786	70 500	65 782

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 043	10 000	9 656
Forretningsførsel	170 732	170 750	128 370
Ekstra forretningsførsel	4 197	0	2 897
Sum	184 972	180 750	140 923

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	6 500	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	20 000	12 214
Bankomkostninger	11 423	10 000	8 539
EHF-fakturagebyr	0	0	23
Diverse kostnader	10 350	10 000	2 597
Øreavrunding	14	0	-3
Sum	28 287	40 000	23 368

Note 7 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto	835 786	3 031 237
Plasseringskonto 31+	2 066 040	0
Sum	2 901 827	3 031 237

Note 8 Endring egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	2 428 908	1 805 503
Tilført fra årets resultat	179.370	623 406
Andre endringer	2 608 279	2 428 908

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av foreningens virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsatt løypebidrag	3 995	3 336
Innkrevd løypebidrag	522 000	490 698
Utbetalt løypebidrag	510 000	-494 034
Utbetales neste år	15 995	3 995

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4E06-YF04P-EXKGI-U3MSM-UCCIW-KOPIO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:27:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L4E06-YF04P-EXKGI-U3MSM-UCCIW-KOPIO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet, Side 13 av 27

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styret foreslår et honorar for perioden pålydende kr 120.000 til fordeling i styret. Styret foretar selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 120.000.

SAK 4 VEDTEKTSENDRING: Velforeningens formål

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret foreslår en presisering i vedtektenes § 3, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd:

«Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.»

Styret foreslår å tillegge følgende etter tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer."

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å tillegge følgende i vedtektenes § 3, tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer."

SAK 5 BUDSJETT 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjett 2024:

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet er satt opp med en nøktern vurdering av kostnadene og foreslås til godkjenning i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner budsjett for 2024.

SAK 6 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kontingent for 2024:

Årskontingenten for 2023 ble fastsatt til kr 6.200, mot kr 7.200 i 2022.

Styret foreslår at kontingenten for 2024 fastsettes til kr 6.200, som i 2023.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter kontingent til kr 6.200 for 2023.

BUDSJETT 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Budsjett
	2024
DRIFTSINNETEKTER	
Medlemsavgift	3 000 000
Sum driftsinntekter	3 000 000
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920
Strøm fellesanlegg	120 000
Vintervedlikehold VVA	1 700 000
Sommervedlikehold VVA	700 000
Revisjon	10 000
Forretningsførrel	175 000
Ekstra forretningsførrel	0
Porto	5 000
Styre- og årsmøter	6 500
Dugnader, Tilstelninger	20 000
Bankomkostninger	12 500
EHF-fakturagebyr	0
Diverse kostnader	5 000
Øreavrunding	0
Sum driftskostnader	2 890 920
Driftsresultat	109 080
FINANSRESULTAT	
Renteinntekter kunder	0
Bankrenter	80 000
Renter leverandører	0
Finansresultat	80 000
BUDSJETTERT RESULTAT	189 080

SAK 7 VALG AV STYRE

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i velforeningen, jfr. vedtektene:

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer for to år av gangen.

Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til en styreplass hver.

Kort om oppgavene til styret i velforeningen, jfr. vedtektene:

1. Innkreve årsavgift fra medlemmene
2. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
3. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
4. Betale velforeningens løpende utgifter
5. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
6. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
7. Innkalle til årsmøter
8. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.

Valg av styret:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

Louise Dedichen, Jostein Thommassen og Bjørn Ekelund er på utgående valgperioder. I tillegg må det iht. vedtektene velges ytterligere ett varamedlem.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

VEDTEKTER FOR GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Vedtatt 18.05.2006, med endring 16.04.11, 07.01.12, 26.06.12, 03.06.14, 24.03.18 og 27.3.22

§ 1 FORENINGENS NAVN – DEFINISJONER

Foreningens navn er Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Med eiendommen menes alle tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område.

§ 2 BAKGRUNN

Gaustatoppen Naturpark Velforening har vedlikeholdsplikten til veinettet og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnettet (Vann og Avløp (VA)) med kummer og tilhørende installasjoner innenfor områdene som er nærmere presisert som velforeningens virkeområde, og som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H-27, H36 og H28. I tillegg omfattes eventuelle nye eller omregulerte områder innenfor velforeningens geografiske område, jfr vedtektenes §4 siste avsnitt siste setning.

§ 3 FORENINGENS FORMÅL

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner i henhold til vedtektenes §2.

Velforeningens formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.

§ 4 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE

Velforeningen har sete i Tinn kommune.

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Nærmere presisert er velforeningens virkeområde det som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H27, H36, H28. Dersom det vedtas nye reguleringsplaner eller omreguleres innenfor velforeningens geografiske område er alle eiendommer som oppstår som følge av dette pliktig å bli medlem i velforeningen. Områdets yttergrenser er inntegnet på kart som er inntatt som **Vedlegg 1** og inngår som en del av vedtektene.

§ 5 JURIDISK PERSON

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Ingen medlemmer kan disponere over foreningens formue, har krav på utdeling av overskudd eller hefter for dens gjeld.

§ 6 MEDLEMSKAP

Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Eiere av eksisterende hytter og seterbuer innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område oppført før 18. mai 2006 regnes som medlemmer av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Medlemskapet er vederlagsfritt for disse eierne. Dersom noen av disse tilslutter seg velforeningens VA anlegg skal de betale ordinær medlemsavgift.

Hver eiendom innenfor det geografiske området utgjør et medlemskap i velforeningen og alle betaler lik medlemsavgift uavhengig av geografisk plassering innenfor velforeningen sitt område. Ved sammenføring/fradeling av tomter eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan/reguleringsplan skal hver tomt/seksjon/enhet legges til grunn for beregning av antall medlemskap. Medlemsplikten og betalingsplikten oppstår når fradeling, seksjonering, bortfeste eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan (første reg.plan) er registrert hos Statens Kartverk.

Alle medlemmer er pliktig til å gi melding til forretningsfører om eierskifter, og er ansvarlig for alle forpliktelser frem til slik melding er mottatt av forretningsfører. Forretningsfører har rett til eierskiftegebyr etter nærmere avtale med styret.

Alle medlemmer er ved salg av sin eiendom forpliktet å informere ny eier om at det følger pliktig medlemskap med eiendommen.

§ 7 KONTINGENT

Årskontingenten fastsettes på ordinært årsmøte og betales forskuddsvis med forfall 01.01 og 01.07.

I særlige tilfeller kan årsmøtet beslutte å ilegge medlemmene ekstra bidrag/kontingent til velforeningens virksomhet.

Som sikkerhet for betaling av årskontingent og øvrige økonomiske plikter som er angitt i §8 er det tinglyst 1. prioritets pant for kr 50.000,- på eiendommen. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

§ 8 BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPENETT/STIER/AKTIVITETER

Det er på eiendommen tinglyst en forpliktelse for hver enkelt hjemmelshaver til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

Eiere av eiendommen skal betale den til enhver tid fastsatte løypeavgift. Beløpet faktureres særskilt av forretningsfører som igjen betaler løypeselskapet som utfører tjenester, og som grunneier har vedtatt skal tilføres beløpet. Beløpet er på kr. 1200,- pr januar 2017, og beløpet indeksreguleres hvert annet år.

Gaustatoppen Utmarkslag BA skal bestemme hvilke beløp som skal gå til leie av løypenett/stier, og hvilke beløp som skal gå til bygging/drift/vedlikehold samt hvilke selskap som til enhver tid skal motta/forvalte midlene og stå for selve overførselen.

§ 9 ÅRSMØTE

- a) Årsmøte er velforeningens øverste organ
- b) Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned
- c) Medlemmene har for hver selvstendig enhet de eier, én stemme på årsmøtet.
- d) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8% av enhetseierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

- e) Forslag om saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig sendt styret innen 3 uker før årsmøtet skal avholdes.
- f) Innkalling til årsmøtet skjer med minst to ukers varsel. Med innkalling skal følge forslag til dagsorden. I tillegg skal det ved innkalling til ordinært årsmøte følge årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.
- g) På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:
 - i. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
 - ii. Godkjenning av budsjett for påfølgende år
 - iii. Behandle saker innkommet til styret
 - iv. Fastsette årskontingent
 - v. Valg av nytt styre
 - vi. Velge revisor for ett år av gangen
 - vii. Behandle saker fremmet av styret.
- h) Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
- i) Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende og representerte medlemmene.
- j) Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, krever vedtak vedrørende tiltak utover vanlig forvaltning 2/3 flertall av de møtende og representerte medlemmene.
- k) Rettigheter som etter vedtektene er tillagt Gaustatoppen Utmarkslag BA eller grunneierne i området kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra Gaustatoppen Utmarkslag BA. Gaustatoppen Utmarkslag BA kan dog ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
- l) Innkalling til årsmøte kan sendes til medlemmene utelukkende pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører.

§ 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når minst ett styremedlem finner det påkrevd eller når minst 8 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte.

§ 11 VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart dersom årsmøte ikke har besluttet noe annet.

§ 12 STYRET

- a) Velforeningen ledes av styret som forestår forvaltningen av fellesskapet.
- b) Styret består av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg går halvparten av styret ut etter ett år.
- c) Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til 1 styreplass hver. d) Styret konstituerer seg selv.
- e) Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertallsbeslutning. Ved stemmelikhet på styremøte er styreleders stemme avgjørende.
- f) Styret skal:
 - i. Innkreve årsavgift fra medlemmene
 - ii. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rønett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
 - iii. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.

- iv. Betale velforeningens løpende utgifter
 - v. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
 - vi. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
 - vii. Innkalle til årsmøter
 - viii. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.
- x. Styret kan sende innkalling til årsmøte samt øvrig informasjon fra styret pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører

§ 13 MEDLEMMENES PLIKTER

Hvert medlem plikter å betale årskontingent og løypebidrag fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter å oppgi sin e-postadresse til velforeningens forretningsfører slik at informasjon og fakturaer utelukkende kan sendes elektronisk.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødige bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Den enkelte tomteeier/sameier eier og drifter sin egen stikkledning fra påkoblingspunkt på hovedledningen og inn til sin eiendom/seksjon. Det er lagt Isotermrør eller tilsvarende som vannledning ved hver stikkledning. Tomteeier/sameier plikter å koble seg inn på denne med samme type rør, slik at varmekabelen er intakt helt ut til hovedledningen. Dersom det kan påvises at frost i hovedanlegget/VA skyldes feil på tilslutning av stikkledning eller at stikkledningen ikke er tilkoblet varmekabel så er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon og bekoste skaden. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Det er forbud mot frosttapping – dvs at vannet blir stående å renne for å hindre frost. Dersom det kan påvises at frost som følge av frosttapping, setter seg i VA anlegget og medfører reparasjon er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Ved tvist oppnevner partene hver sin skjønnsmann som avgjør tvisten.

Den enkelte tomteeier/sameier plikter å etablere stikkrenne (et rør som gjennomløp for vann under vei), under egen avkjøring der avkjøringen krysser veigrøften tilhørende felles vei. Dersom tomteeier/sameier ikke etablerer slik stikkrenne og ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Ved opparbeidelse av tomt, skal hver enkelt tomteeier/sameier sikre at overflatevann fra egen eiendom tas hånd om på en slik måte at overflatevannet fra eiendommen ikke på noen måte skaper problemer eller ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett. I de tilfeller hvor overflatevann fra en eiendom skaper problemer og ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett, og eier ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.

Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.

Eventuelle næringsseksjoner kan avkreves større andel av medlemskontingent etter forhandlinger mellom velforeningen og næringsseksjonseieren.

§ 14 MEDLEMMENES RETTIGHETER

Innenfor velforeningens geografiske område har alle medlemmer rett til å være tilkoblet vann- og avløpsnett samt benytte veier forutsatt at bestemmelsene i vedtekter overholdes.

§ 15 OPPLØSNING – SAMMENSLUTNING – DELING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får dermed stilling som avviklingsstyre.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle annet rettssubjekt som arbeider for å ivareta tilsvarende interesser som Gaustatoppen Naturpark Velforening. Hvilket rettssubjekt som tildeles foreningens formue ved foreningens oppløsning skal avgjøres på årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring i § 11. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Gaustatoppen Utmarkslag BA eller annet/andre selskap eiet av grunneierne skal til konkurransedyktige priser ha fortrinnsrett til å organisere og drive alle servicefunksjoner innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening, herunder sette disse funksjonene ut til ekstern driver. Dette vil blant annet gjelde brøyting, strøing, vedlikehold av veier, lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, annen infrastruktur og vaktmestertjeneste. Gaustatoppen Utmarkslag BA skal til konkurransedyktige priser også ha fortrinnsrett til salg/levering av ved innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

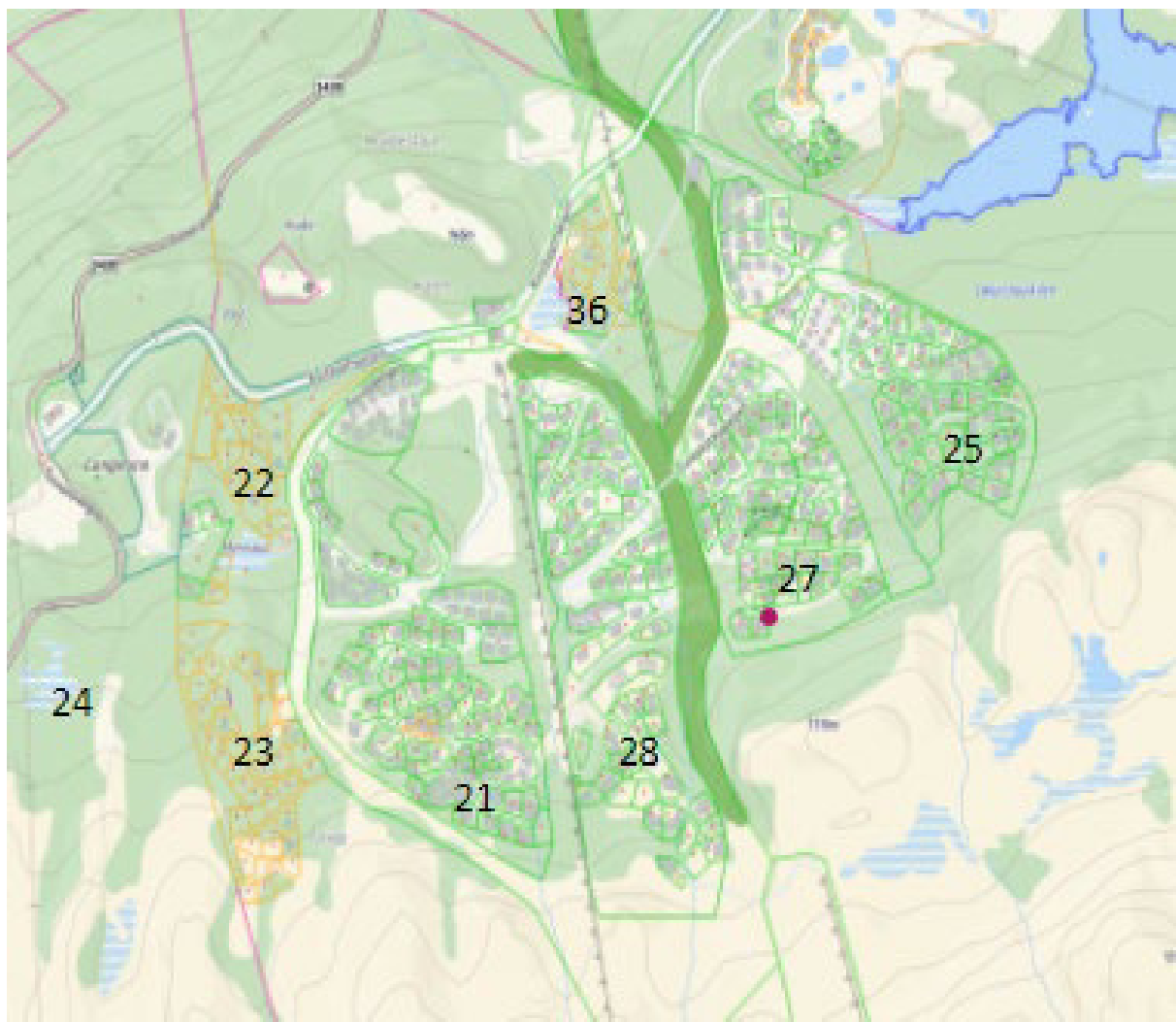
Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen utmarkslag BA eller annet/andre selskap eier at grunneierne skal ha rett til å benytte alle veianlegg innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening kostnadsfritt gjennom hele året. Ekstraordinær slitasje og skade som i den forbindelse påføres veianlegget, skal utbedres for Gaustatoppen Invest AS/grunneiers regning.

§ 17 BEITE OG SETERRETTIGHETER

Det eksisterer beiterettigheter over eiendommen. Eier aksepterer et aktivt husdyrhold med utnyttelse av beiteressursene, og aksepterer følgende bestemmelser om dette:

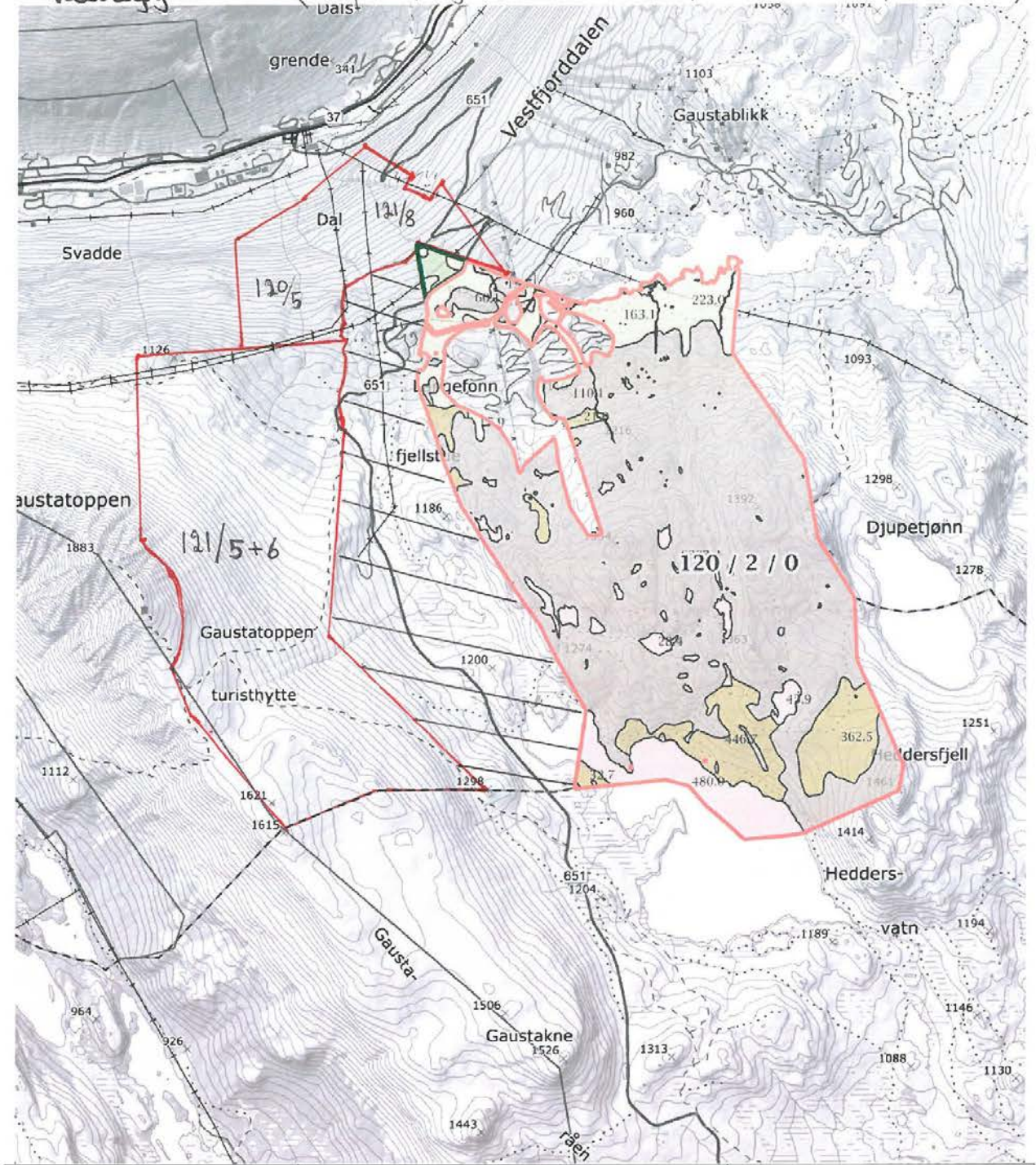
1. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag BA gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september), jfr. Kart i **Vedlegg 2**. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.
2. Eier må selv gjøre de nødvendige tiltak for å hindre at beitedyr setter seg fast eller skader/skitner til trapper/inngangsparti, terrasser/sitteplasser, hager eller annet utstyr. Åpninger i grunnmur og eller under terrasser må avstenges slik at beitedyr ikke kan komme til. Husdyreier har intet ansvar for ulemper eller skader i dette henseende.
3. Eier har plikt til å melde fra til husdyrholder eller annen formidlingssentral i området dersom beitedyr er omkommet/drept, skadet eller utsettes for ulykke ved trafikkuhell, hundebitt bl.a.
4. Dersom det blir påvist at sau eller lam er skadet eller drept av løshunder i terrenget eller påkjørt av motorisert kjøretøy kan styret i Gaustatoppen Utmarkslag BA etter oppfordring bistå og rette erstatningskrav overfor hundeeier eller eier av kjøretøy dersom denne er kjent.

Vedlegg 1



Vedlegg 2

(Omfatter gnr./bnr.: 120/2, 121/8, 120/5, 121/5+6)





Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

Nabolagsprofil

Løkjestaulkilsvegen 17

Høyde over havet

950 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	13 min	9.4 km
Mår Linje 185, 209	14 min	9.7 km

Avstand til byer

Rjukan	20 min
Notodden	1 t 11 min
Kongsberg	1 t 32 min
Skien	2 t 10 min
Drammen	2 t 11 min
Porsgrunn	2 t 23 min
Oslo	2 t 43 min

Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	16 min
Kvitåvatn Fjellstoge	5 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 67 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 13



Aktiviteter

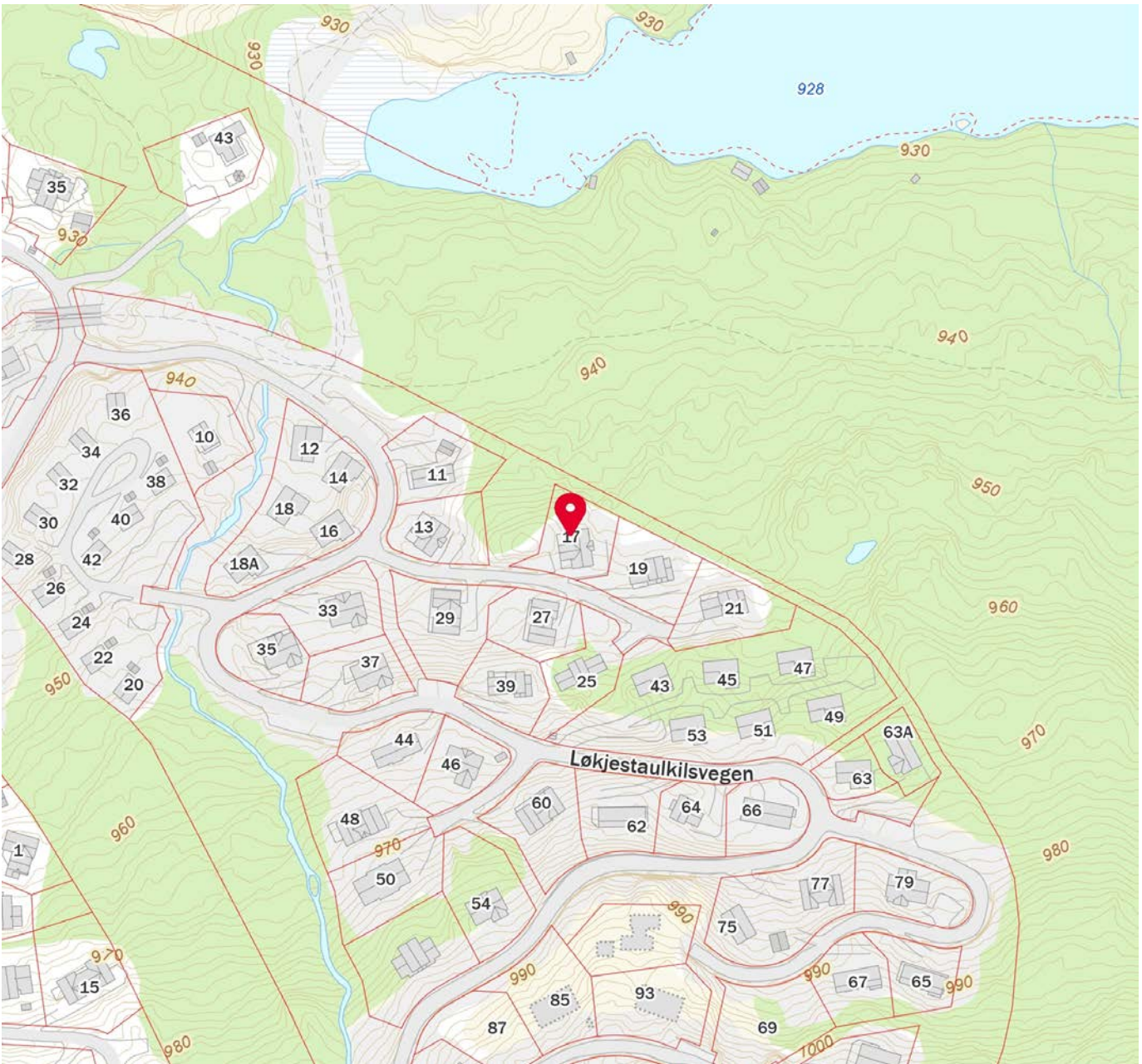
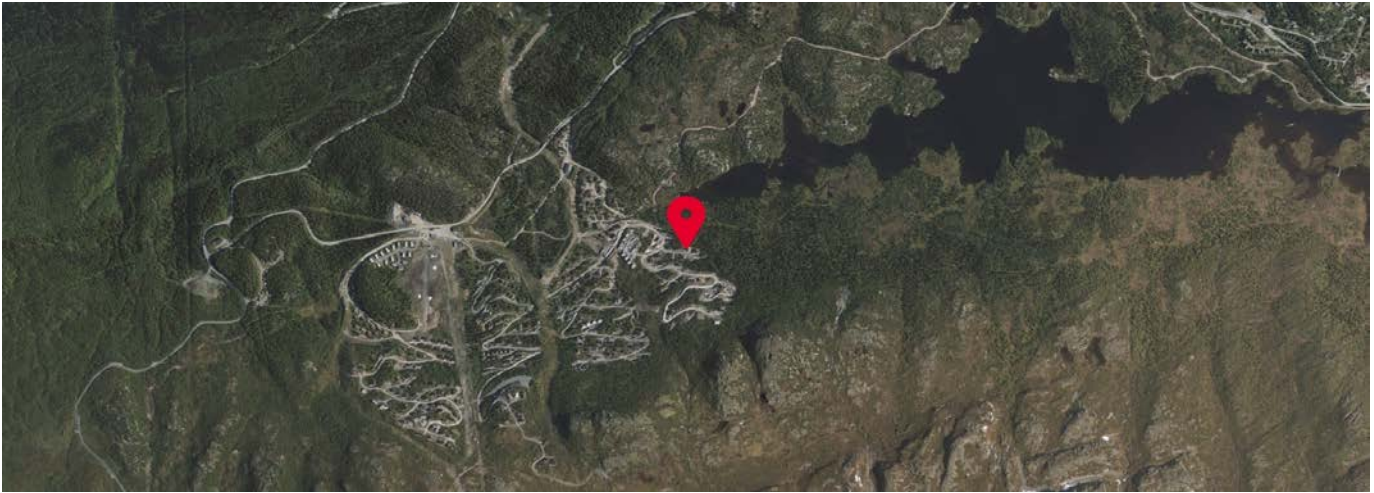
Gaustabanen	4 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	5 min
Rjukanbadet	19 min
Rjukan Golfklubb	21 min
Akebakke	25 min
Rjukanbanen	23 min

Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	14 min	10 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min	10.6 km
Rjukanbadet/Trimrom	19 min	

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min	11.6 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min	12.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tiltakshaver (navn og adresse): Ole-Jacob Bell Lindebergveien 43 A 1358 Jar	Ansvarlig søker (navn og adresse): SIGVARTSEN DESIGN AS Tjernveien 2D 0957 OSLO
--	--

Ferdigattest for ny fritidsbolig i Løkjestaulkilsvegen 17 gnr. 120/394

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Løkjestaulkilsvegen 17, 3660 Rjukan	Gnr: 120	Bnr: 394	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2019/2655-2 2018/2415
---	-------------	-------------	------	------	---------------------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:		
Ny fritidsbolig		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	07.06.2018	103/18
Delegert myndighet plansjefen		
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
06.06.2019	Sigvartsen Design as-Rjukan VVS og elektro AS-Brødrene Alseth As	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Rjukan	18.06.2019	Else Marie Miland saksbehandler

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

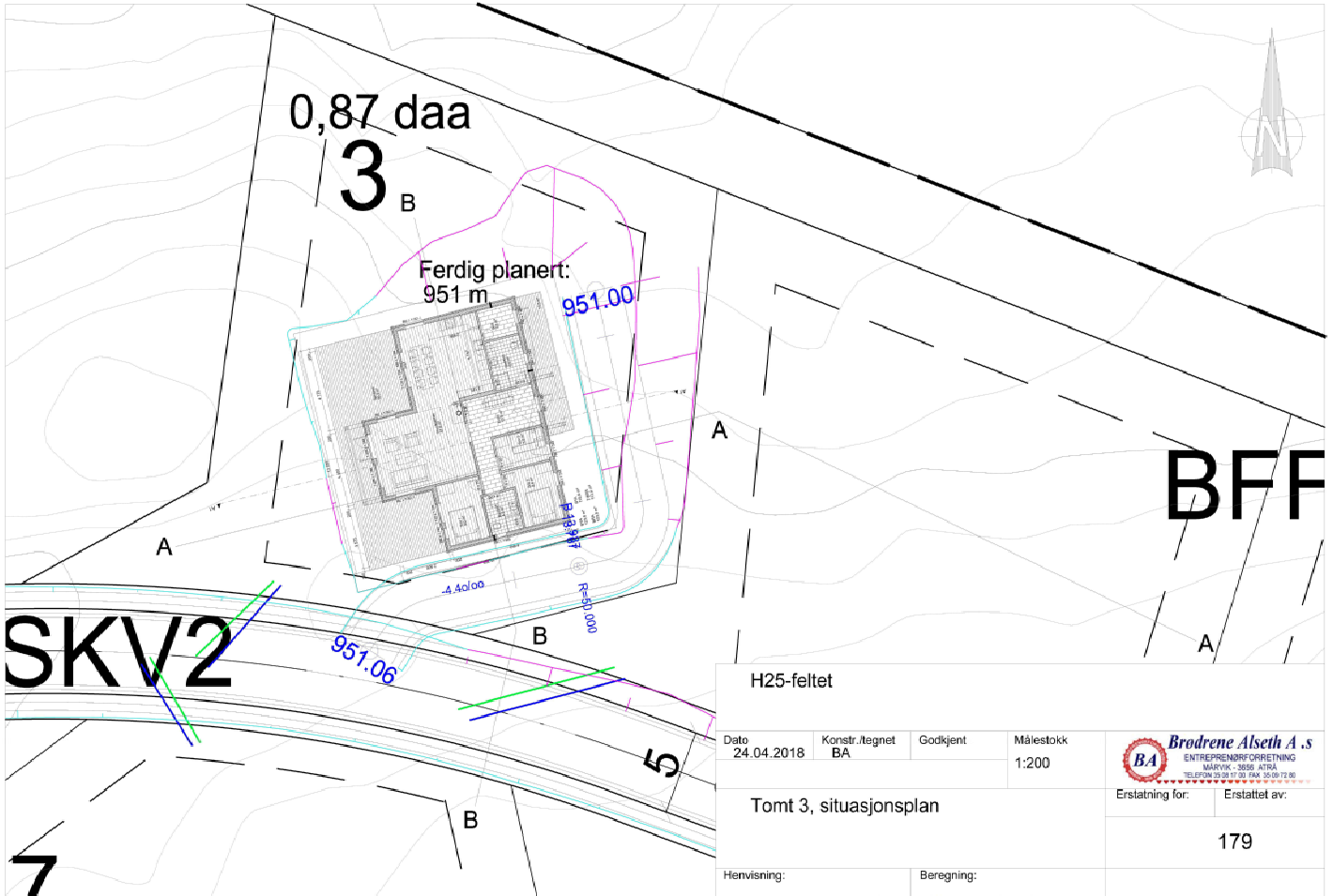
Kopi til:


SIGVARTSEN DESIGN AS

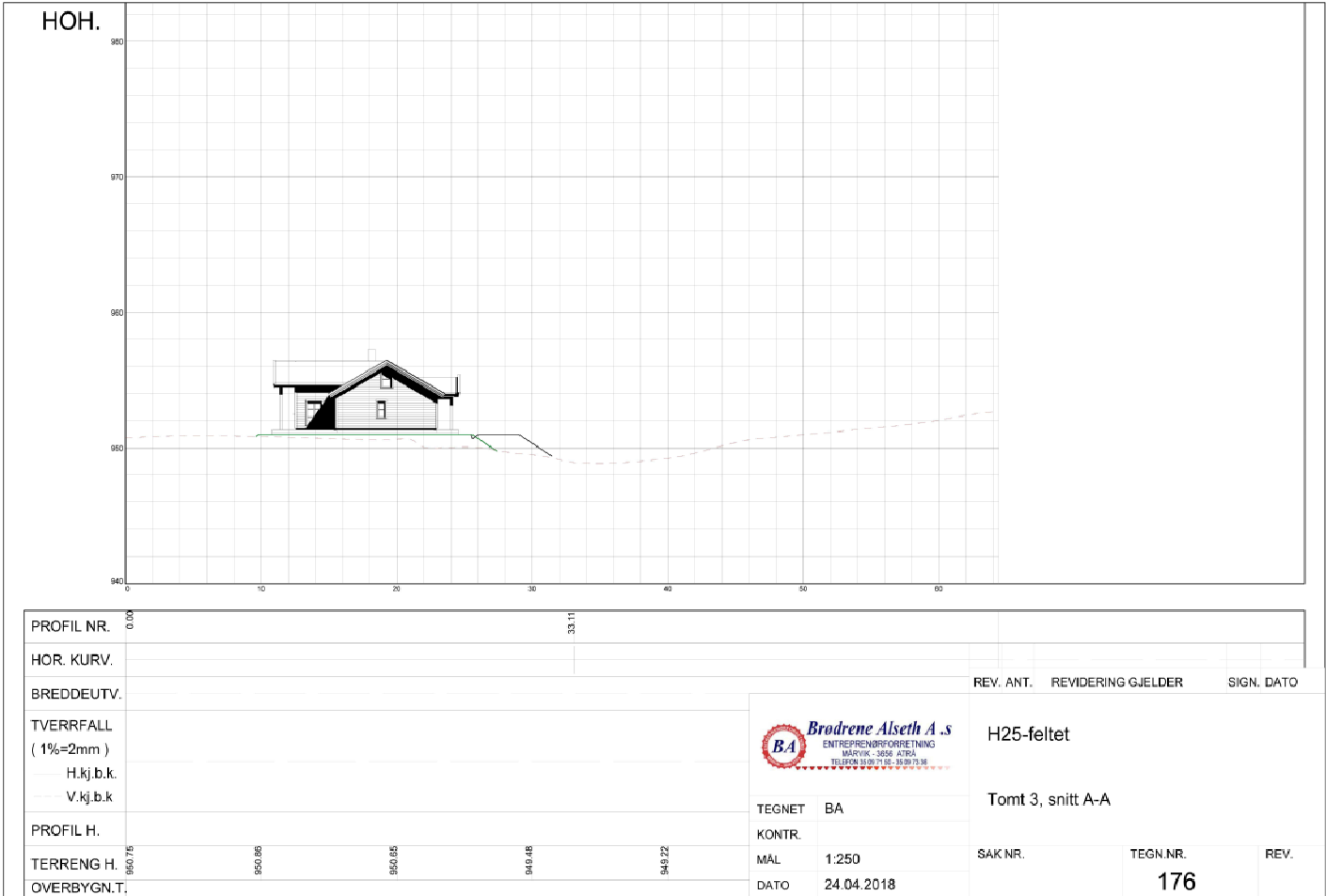
Tjernveien 2D

0957

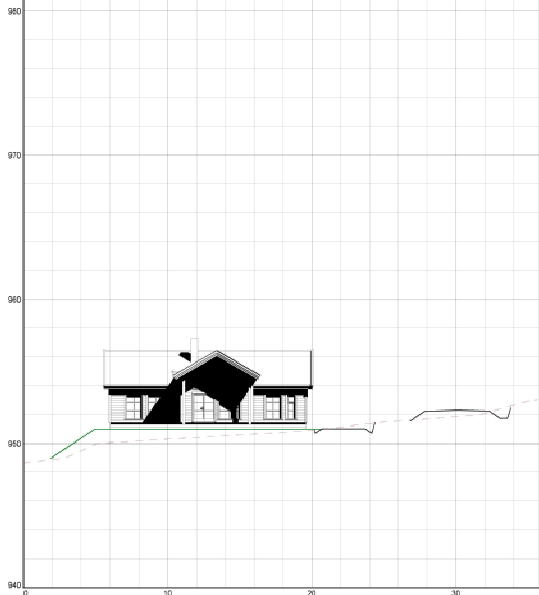
OSLO



H25-feltet			
Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
24.04.2018	BA		1:200
Tomt 3, situasjonsplan			 Brodrene Alseth A.s ENTREPRENØRFORRETNING MARITIM, 3550 ÅRICA TELEFON 23 08 17 00 FAKS 23 09 12 00
Erstatning for:		Erstattet av:	
		179	
Henviisning:		Beregning:	



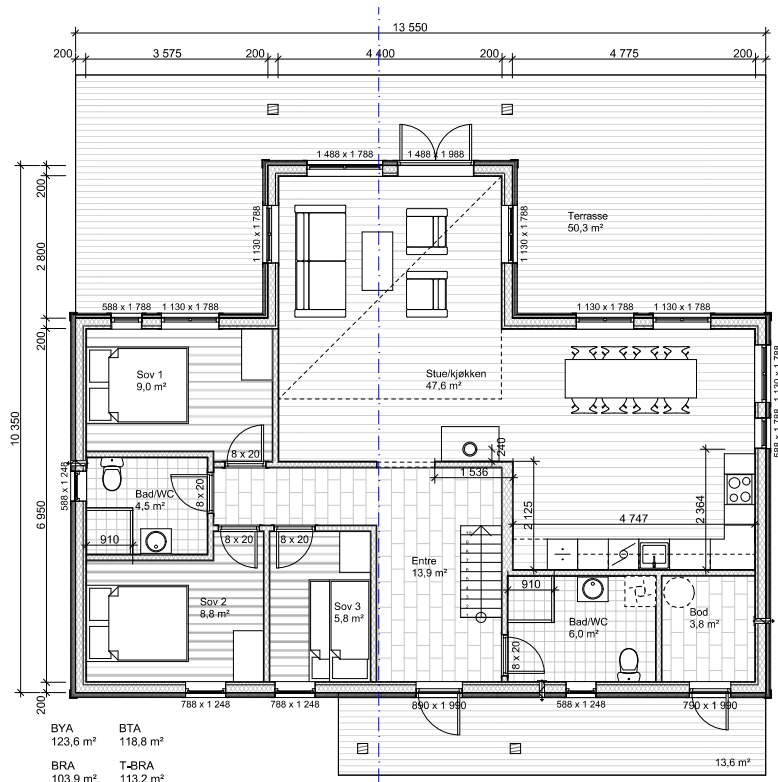
HOH.



PROFIL NR.	0.00	25.15							
HOR. KURV.									
BREDDEUTV.									
TVERRFALL (1%=2mm)									
— H.kj.b.k.									
— V.kj.b.k.									
PROFIL H.									
TERRENG H.	948.63	950.30	950.00	951.96	952.04				
OVERBYGN.T.									

Brodrene Alseth A.s ENTREPRENØRFORRETNING MÅRVIK - 3850 ÅSTRA TELEFON 03 97 71 52 - 95 29 73 36		H25-feltet
TEGNET	BA	Tomt 3, snitt B-B
KONTR.		
MÅL	1:250	SAK NR.
DATO	24.04.2018	TEGN NR.
		177
		REV.

REV. ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN.	DATO



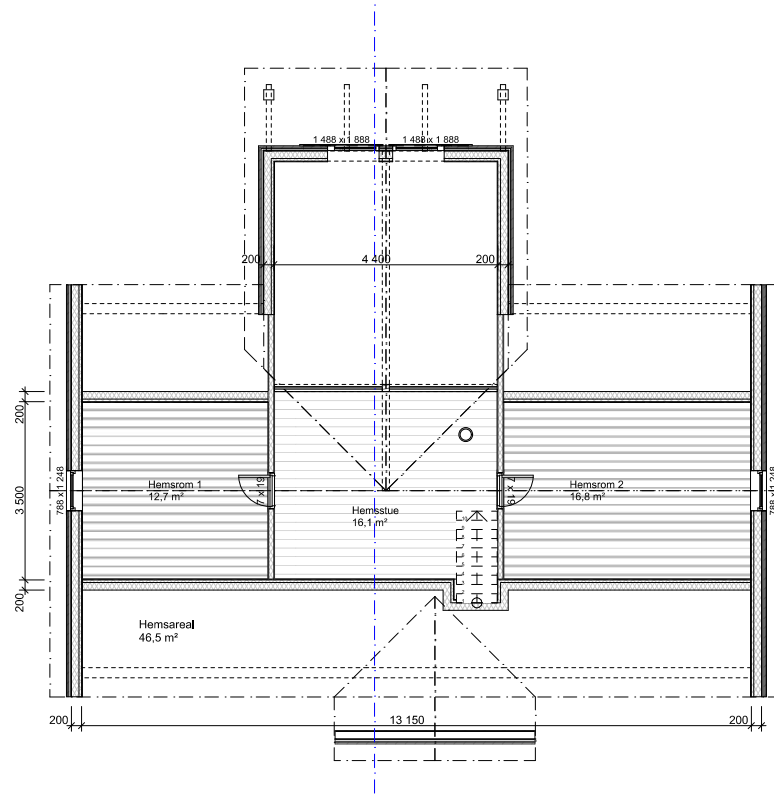
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 118

Oppdragsgiver Cecilie Ellefsen Ole Jacob Bell Prosjektnr.: 174086	Adr
Klagenutveien 140 2013 Skjorten TF: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no	

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. KSE Saksbh.	Gnr./bnr.: 120/394 Gaustablikk Tinn Kommune	Dato: 24.04.2018	Fag: ARK
Kontr:	Plan 1 etasje	Tegningsnr.: A-101	Rev.
		Målestokk: 1:100	mm



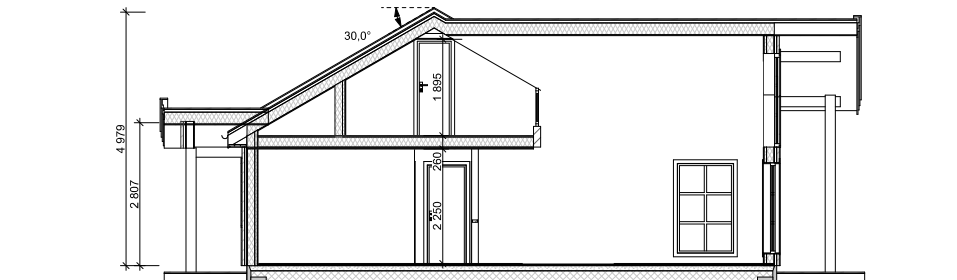
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 118

Oppdragsgiver Cecilie Ellefsen Ole Jacob Bell Prosjektnr.: 174086	Adr
	Kjellerudveien 140 2013 Skjerve Tlf. 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev.	gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 120/394	Dato:	Fag:
Saksbh.	Gaustablikk	24.04.2018	ARK
	Tinn Kommune	Tegningsnr.:	Rev.
		A-102	
Kontr.:	Plan 2 etasje	Målestokk	mm
		1:100	



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 118

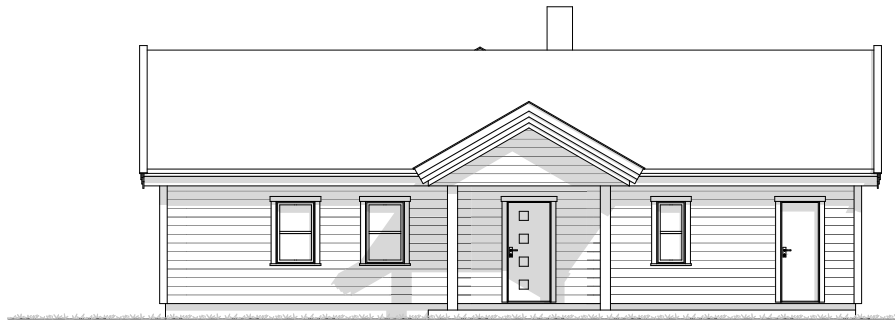
Oppdragsgiver Cecilie Ellefsen Ole Jacob Bell Prosjektnr.: 174086	Adr
	
Kjøperudveien 140 2213 Skjerve TF: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no	

Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 120/394	Dato:	Fag:
Saksbh.	Gaustablikk	24.04.2018	ARK
	Tinn Kommune	Tegningsnr.:	Rev.
		A-103	
Kontr.:	Snitt A	Målestokk	mm
		1:100	



Fasade 4



Fasade 1

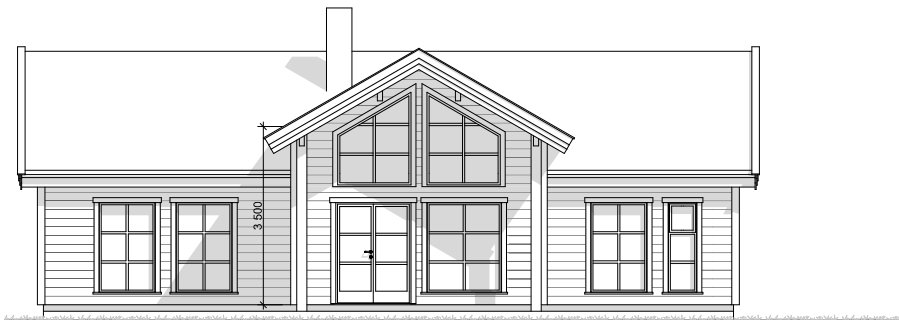
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 118

Oppdragsgiver Cecilie Ellefsen Ole Jacob Bell Prosjektnr.: 174086 	Adr Kjøperudveien 140 2213 Skjotten TF: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no
---	--

Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 120/394	Dato: 24.04.2018	Fag: ARK
Saksbh.	Gaustablikk	Tegningsnr.: A-104	Rev.
	Tinn Kommune	Målestokk	mm
Kontr:	Fasade 1 og 4	1:100	



Fasade 3



Fasade 2

POLAR 118

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver Cecilie Ellefsen Ole Jacob Bell Prosjektnr.: 174086	Adr
	Kjellerudveien 140 2213 Skjotten TF: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev.	gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 120/394	Dato:	Fag:
Saksbh.	Gaustablikk	24.04.2018	ARK
	Tinn Kommune	Tegningsnr.:	Rev.
		A-105	
Kontr.:	Fasade 2 og 3	Målestokk	mm
		1:100	

REGULERINGSPLAN FOR H25 GAUSTATOPPEN NATURPARK

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3180

1. PLANENS HENSIKT

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad.

b) Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder/grønnstruktur og skitraseer der dette er nødvendig/mest hensiktsmessig.

Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.2 Krav til byggesøknaden

Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis.

Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tverrsnitt) skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet stanses straks og regionaletaten varsles, jf kulturminneloven § 8.2.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (Feltene BFF og BFK)

a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad. Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen som er inntegnet på plankartet.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5, se helningskart) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn skal unngås. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger og parkeringsareal. Maksimal høyde på oppfylling er 1,5 m over eksisterende terreng.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen (tun). Plassering skal godkjennes av kommunen.

Eventuell carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette, eksempelvis der det er store høydeforskjeller mellom atkomstveg og hytte.

b) Høyde på bygninger

For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m.

c) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningsdetaljer som vindusinnramming, dører o l kan males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Takteking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

d) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opp til 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2 og BFK3 fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK1, BFK2 og BFK3 tillates det tettere utbygging i kjede/rekke, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 25%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunlaget for grad av utnytting. Parkeringsplasser i kjeller teller ikke med i beregningen av BRA.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 9

Felt BFK2: 3

Felt BFK3: 8

Det er ikke tillatt å dele feltene i enkelttomter. Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Utforming

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 c), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold.

c) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFF, tomt 1 - 38 fritidsbebyggelse-frittliggende

a) Grad av utnytting

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunlaget for grad av utnytting.

På stortomtene 23, 25, 36 og 38 er det tillatt å bygge inntil to separate boenheter og ett uthus/carport forutsatt at parkeringskravet oppfylles, jf punkt 3.1.3 c). På de øvrige tomtene er det bare tillatt med én boenhet.

b) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet. Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad. Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnytting.

Unntak fra krav om parkering på egen tomt gjelder for tomt 8 som kan benytte SPA3 til parkering, og tomt 34 som kan benytte SPA5 til parkering.

3.1.4 Skiløyper

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype. Skibro over vei PSKV6 skal utformes slik at den ikke hindrer sikt i krysset for atkomstvei PSKV1.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veger (PSKV1 – PSKV7)

Alle veger innenfor planen er private veger (PSKV1 – PSKV7). Reguleringsbredden på vegene PSKV1, PSKV2, PSKV4 og PSKV5 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg PSKV3 er 7m, og for veg PSKV7 er den 5 m inkludert annen veggrunn. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

3.2.2 Parkeringsplasser og søppelhåndtering (SPA1 – SPA5)

Anlegg for søppelhåndtering skal lokaliseres til områder avsatt til parkeringsplasser og søppelhåndtering SPA1 – SPA5. Det skal velges løsninger for søppelhåndtering som gir et mest mulig tiltalende uttrykk, eksempelvis ved overbygging.

3.2.3 Atkomst

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken veg tomte skal ha atkomst, er bindende. Til område BFK1 er det tillatt å legge atkomsten fra veg PSKV1 dersom den legges rett inn i underjordisk garasje.

3.2.4 Trafoer og pumpestasjoner

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipper som kravene til hyttebebyggelsen for å harmonere med området.

Det er tillatt å oppføre trafoer og pumpestasjoner innenfor areal avsatt til friluftsområder og parkering innenfor planområdet.

3.3 Friluftsområder

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tilliggende skiløyper/alpinområder.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Fareområde for skred

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområde for skred.

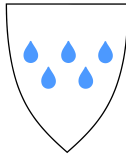
5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Samtidig opparbeidelse

Områder for parkeringsplasser og søppelhåndtering SPA1 – SPA5 skal opparbeides samtidig som veganleggene PSKV1 og PSKV5 opparbeides.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før fritidsbebyggelse innenfor planområdet tas i bruk skal skibro ved kryssing av veg PSKV6 være ferdigstilt.



SAKSFRAMLEGG

Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan. 2 gangs behandling.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Samfunns- og miljøutvalget	11/17	15.02.2017
Tinn kommunestyre	18/17	09.03.2017

Saksprotokoll i Tinn kommunestyre - 09.03.2017**kl 21:47****Behandling**

Representant Flemming Gilhaug SP, leder for samfunns- og miljøutvalget, fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SP,SV og MDG:

«Tinn kommune må være flinkere til å oppdatere gatenavn og husnummer. Dette er spesielt dårlig i Gaustablikkområdet og må prioriteres. Vi kan ikke ha flere regulerte felt uten gatenavn/skilt og hytter uten nummer. Flere felt er under utbygging og i startfasen. Vi henger allerede etter med merking. Nabokommuner som er likestilt som oss, ligger langt foran på dette»

Votering

Samfunns og miljøutvalgets anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av representant Gilhaug SP, på vegne av SP,SV og MDG ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Reguleringsplan for H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan med bestemmelser datert 03.02.17 anbefales og oversendes kommunestyret for vedtak i henhold til plan og bygningslovens paragraf 12-12.

Tinn kommune må være flinkere til å oppdatere gatenavn og husnummer. Dette er spesielt dårlig i Gaustablikkområdet og må prioriteres.

Vi kan ikke ha flere regulerte felt uten gatenavn/skilt og hytter uten nummer.

Flere felt er under utbygging og i startfasen. Vi henger allerede etter med merking.

Nabokommuner som er likestilt som oss, ligger langt foran på dette»

Saksprotokoll i Samfunns- og miljøutvalget - 15.02.2017

Behandling

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Reguleringsplan for H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan med bestemmelser datert 03.02.17 anbefales og oversendes kommunestyret for vedtak i henhold til plan og bygningslovens paragraf 12-12.

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplan for H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan med bestemmelser datert 03.02.17 anbefales og oversendes kommunestyret for vedtak i henhold til plan og bygningslovens paragraf 12-12.

Innledning:

Samfunnsutvalget skal behandle forslag til reguleringsplan for H25 etter offentlig ettersyn. Utvalget skal oversende planforslaget med sin anbefaling til kommunestyret for behandling i henhold til plan og bygningslovens § 12.

Saksgang:

Milepæl	Fra / Dato	Til
Oppstartsmøte	12.01.16	
Vedtatt planprogram	03.11.16	
Frist for uttalelse til planprogram	22.08.16	
Kunngjøring av planarbeid		
Planforslag mottatt	27.09.16	
1. gangs behandling	19.10.16	
Offentlig høring 1. gang - fra - til	01.12.16	19.01.17
2. gangs behandling	15.02.17	
Offentlig høring 2. gang - fra - til		
3. gangs behandling		

Det anbefales å lese planbeskrivelsen, vedlegg 3, før saksframlegget.

Innledning:

Samfunns- og miljøutvalget skal behandle forslag til ny detaljreguleringsplan for del av område H25 og legge oversende til kommunestyret for vedtak etter plan og bygningslovens § 12-12 dersom utvalget anbefaler planforslaget.

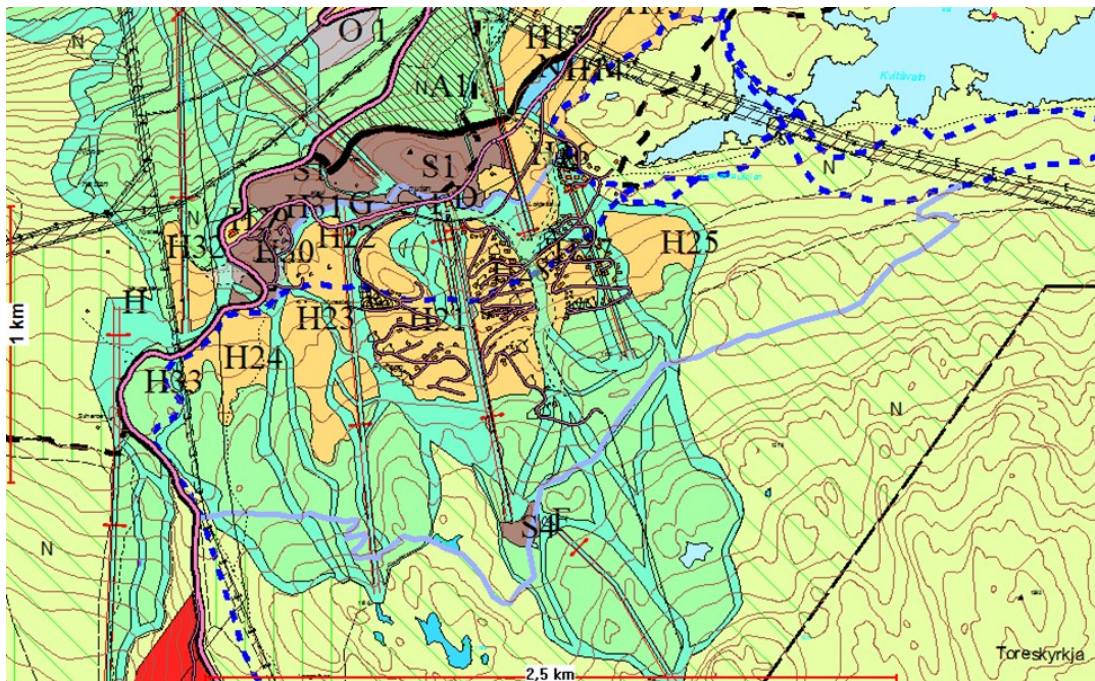
Fakta:

Tiltakshaver Gaustatoppen Invest AS har fått utarbeidet forslag til reguleringsplan for område H25 i kommunedelplan Gausta – Rjukan for å legge til rette for bygging av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Planområdet ligger sørvest for Kvitåvatn.

Grunneier i planområdet er Hestegrøa sameie. Tiltakshaver har utbyggingsavtale med grunneier. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Forslag til reguleringsplan fremmes som privat detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven § 12-3 og behandles etter § 12-11.

Planbeskrivelsen gjør rede for omfang, konsept og plangrep på en grei måte.



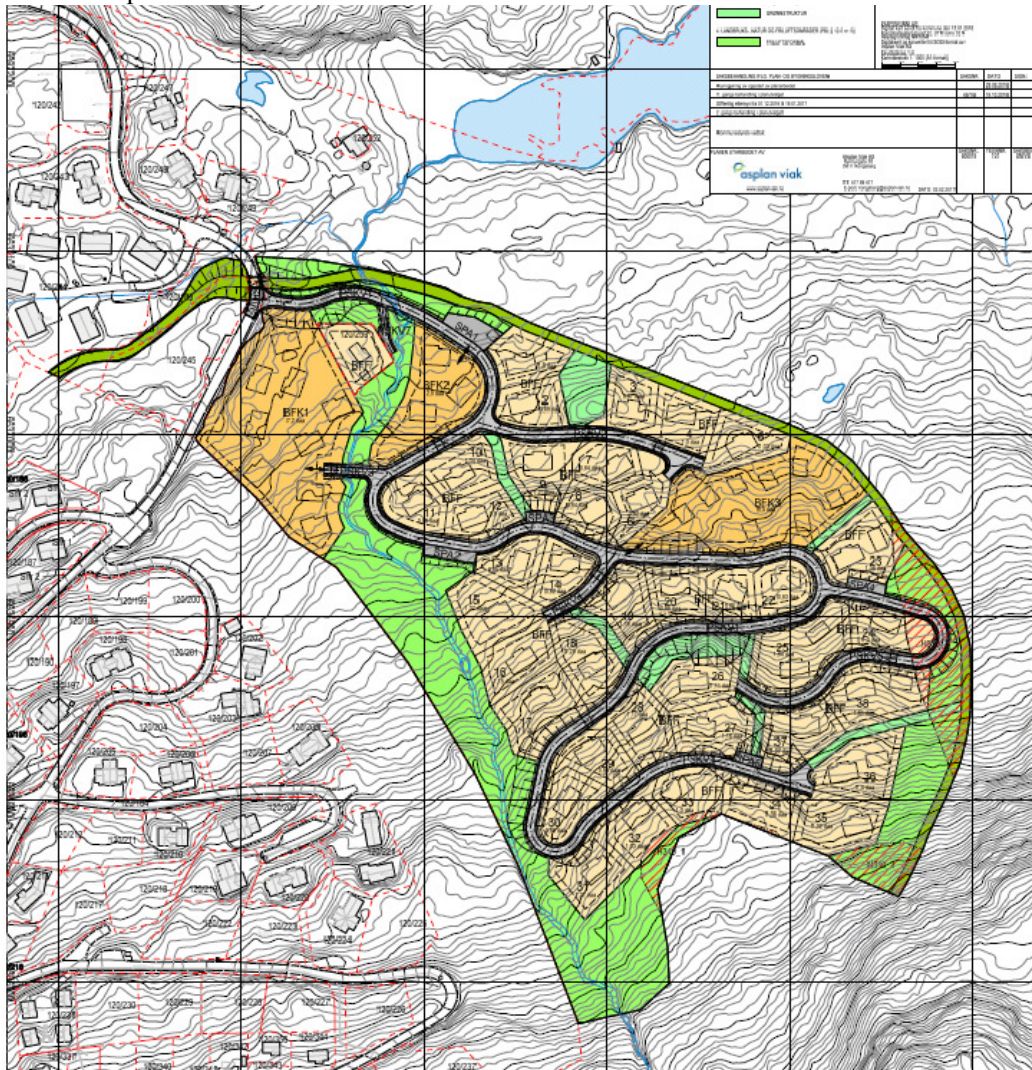
Utsnitt, kommunedelplan Gausta - Rjukan

I planbeskrivelsen redegjøres det for endringer og tilpasninger som er gjort ved detaljregulering av områdene H21, H27 og H28. Også ved utarbeiding av detaljreguleringsplan for område H25 er det vurdert hensiktsmessig å avvike noe fra kommunedelplanen, primært for å løse adkomst til området. Det er utarbeidet planprogram hvor det beskrives hvilke utredningsbehov som utløses ved endringene, og planbeskrivelsen inneholder en konsekvensutredning (KU).

Overordnet plan for området er kommunedelplan Gausta - Rjukan som viser området med fritidsbebyggelse som arealbruk. Planområdet ligger i hovedsak innenfor område H25, med justeringer av alpinformål og tilpasninger mot skiløyper i tilstøtende LNF-område.

Planområdet er på ca 95 mål hvorav 57 mål er areal for fritidsbebyggelse. Det planlegges bygd ut med 38 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. På tomtene 23, 25, 36 og 38 kan det bygges ut med to separate boenheter, på de øvrige er det tillatt med en boenhet. På tomtene BFK1, 2 og 3 foreslås regulert for konsentrert fritidsbebyggelse med høyere utnyttning. Det er i tillegg en eksisterende fritidsbolig i området på gnr/bnr 120/253.

Utnyttingsgrad er redusert fra foreslått %-BRA=35 til %-BRA=25 etter offentlig ettersyn for områdene BFK 1, 2 og 3, slik at utnyttingsgrad nå er i samsvar med ramme gitt i kommunedelplanen.



Forslag til detaljreguleringsplan, revidert etter offentlig ettersyn.

Prosess/medvirkning

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal forslagstiller sikre at berørte får anledning til å medvirke i planprosessen. Igangsetting av planarbeid er varslet slik loven krever. Planbeskrivelsen redegjør for innspill og merknader i varslingen.

Planforslag har vært til offentlig ettersyn og det har kommet inn merknader fra Fylkesmannen i Telemark, grunneier og hytteeiere i og i nærheten av planområdet. Statens vegvesen og Telemark Fylkeskommune har ikke merknader.

Asplan Viak har kommentert innkomne merknader ved offentlig ettersyn og kommunens saksframlegg. Disse kommentarene ligger i vedlegg.

Fylkesmannen i Telemark, 12.01.17, konstaterer at plandokumentene redegjør for relevante tema.

Bjørn Petersson, 18.01.17, har merknader til utnyttingsgrad som i stor grad er hensyntatt ved at foreslått utnyttingsgrad og høydebestemmelser til feltene BFK1, 2 og 3 er reduserte. Merknad til adkomst, trafikkbelastning og –sikkerhet er vurdert uten at det foreslås endringer av planen.

Andreas Vaa, 18.01.17, har fritidsbolig i planområdet og har merknader til foreslåtte høyder på nabobebyggelsen. Tillatte høyder er redusert og merknad vurderes tatt hensyn til.

Hestegrøa sameie, 19.01.17, har merknader til adkomstløsning, høydebestemmelser, antall bygg pr tomt og til bekken i området. Med unntak av adkomstveg er merknadene hensyntatt. Adkomstløsningen som foreslås vurderes å være den løsningen som totalt sett gir best sikkerhet (med krav om skibro for kryssing av veg) og hensiktsmessig arealutnyttelse.

Plankartet er justert ved at SPA1 er utvidet, i fall det blir aktuelt å plassere anlegg for søppelhåndtering internt i området. Regulerte tomtegrenser er justert med henblikk på atkomst til tomtene.

Plan for H25 vurderes å være i samsvar med overordna plan og målsetninger. Planområdet er bratt, og utbygging vil gi til dels store terrenginngrep. Bestemmelsene til planen er utformet relativt likt som i naboombådene, men søkt forbedret slik at de er mer entydige for hvordan inngrep og høyder styres.

Konklusjon:

Planforslaget er noe endret etter merknader ved offentlig ettersyn. Ingen av endringene vurderes som så vesentlige at det utløser behov for nytt offentlig ettersyn. Planen anbefales oversendt kommunestyret for vedtak.

Vedlegg:

- 1 Regplan_030217
- 2 Reguleringsbestemmelser_for vedtak
- 3 Planbeskrivelse og KU_for vedtak
- 4 Oppsummering av uttalelser til høring av reguleringsplan H25
- 5 Fylkesmannen i Telemark - Merknader til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for område H25 - Gaustatoppen Naturpark
- 6 Telemark fylkeskommune - Uttale-Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta
- 7 Bjørn Petersson - Merknad til - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan

- 8 Forslag Alternativ adkomst til H25
- 9 Andreas Vaa - Offentlig ettersyn i reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta
- 10 Kommentarer til Offentlig ettersyn H25 Gausta

Journalposter i saken:

1	U	15.01.2016	Referat fra oppstartmøte - Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	Asplan Viak AS
2	I	30.06.2016	Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for detaljreguleringsplan for Felt H25, Gaustatoppen Naturpark	ASPLAN VIAK AS
3	I	18.07.2016	NVE - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for detaljreguleringsplan for område H25 - Gaustatoppen Naturpark	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
4	I	16.08.2016	Kopi - Svar - H25 - Varsel om igangsetting av planarbeid 16- 06800-10	Telemark Fylkeskommune
5	I	19.08.2016	Kopi - Gaustatoppen Naturpark i Tinn kommune, innspill til igangsetting reguleringsarbeid og offentlig ettersyn av planprogram.	Fylkesmannen i Telemark
7	I	21.09.2016	asplan viak - Reguleringsplan H25 Gausta - Rjukan, planprogram	Asplan Viak AS
8	I	27.09.2016	asplan viak - Forslag til detaljregulering for H25 Gaustatoppen Naturpark	Asplan Viak AS
9	S	26.10.2016	Fastsetting av planprogram for reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	
10	S	26.10.2016	Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan - offentlig ettersyn	
11	X	02.12.2016	Særutskrift Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan - offentlig ettersyn	
12	U	02.12.2016	Annonse	annonse@rablad.no
13	U	05.12.2016	Offentlig ettersyn - Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	Colombi Eiendom as m.fl.
14	U	05.12.2016	Offentlig ettersyn - Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	Fylkesmannen i Telemark m.fl.
15	I	07.12.2016	Statens vegvesen - Reguleringsplan for H25 - Høringsuttalelse	STATENS VEGVESEN
16	I	19.01.2017	Andreas Vaa - Offentlig ettersyn i reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta	Andreas Vaa
17	I	19.01.2017	Bjørn Petersson - Merknad til -	Bjørn Petersson

			Offentlig ettersyn - Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	
18	I	20.01.2017	Kommentarer til Offentlig ettersyn H25 Gausta	jostein.thomassen@no.aga.com
19	I	20.01.2017	Telemark fylkeskommune - Uttale- Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta	Telemark Fylkeskommune
20	I	20.01.2017	Fylkesmannen i Telemark - Merknader til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for område H25 - Gaustatoppen Naturpark	Fylkesmannen i Telemark
21	I	27.01.2017	Kommentarer til høring i reguleringsplan H25 kommunedelplan Gausta	Jostein Thomassen
22	I	03.02.2017	Planmateriale reguleringsplan H25	Asplan Viak AS
23	S	06.02.2017	Reguleringsplan H25 i kommunedelplan Gausta - Rjukan. 2 gangs behandling.	



Detaljregulering H25 Gaustatoppen Naturpark, Tinn kommune

PLANNR.

TEGNEFORKLARING

POL § 12-5 REGULERINGSFORMAL

- 1 BEHOVET OG MÅLSET (POL § 12-5-1)
- 2 SAMPFORELSELSE OG TENNER-INFRASTRUKTUR (POL § 12-5-2)
- 3 SPANNINGSUTRUKTUR (POL § 12-5-3)
- 4 LANSERING, NATUR OG FRILUFTSTENNER (POL § 12-5-4)

POL § 12-6 HENSYNSØSKER

- 1 FASIT (POL § 12-6-1)
- 2 RAS OG BEREGNING
- 3 PLANINGSDOKUMENTER
- 4 FORMULERING
- 5 REGULERT TILSTAND
- 6 SPISSELEGGING
- 7 REGULERT TILSTAND PÅ VED

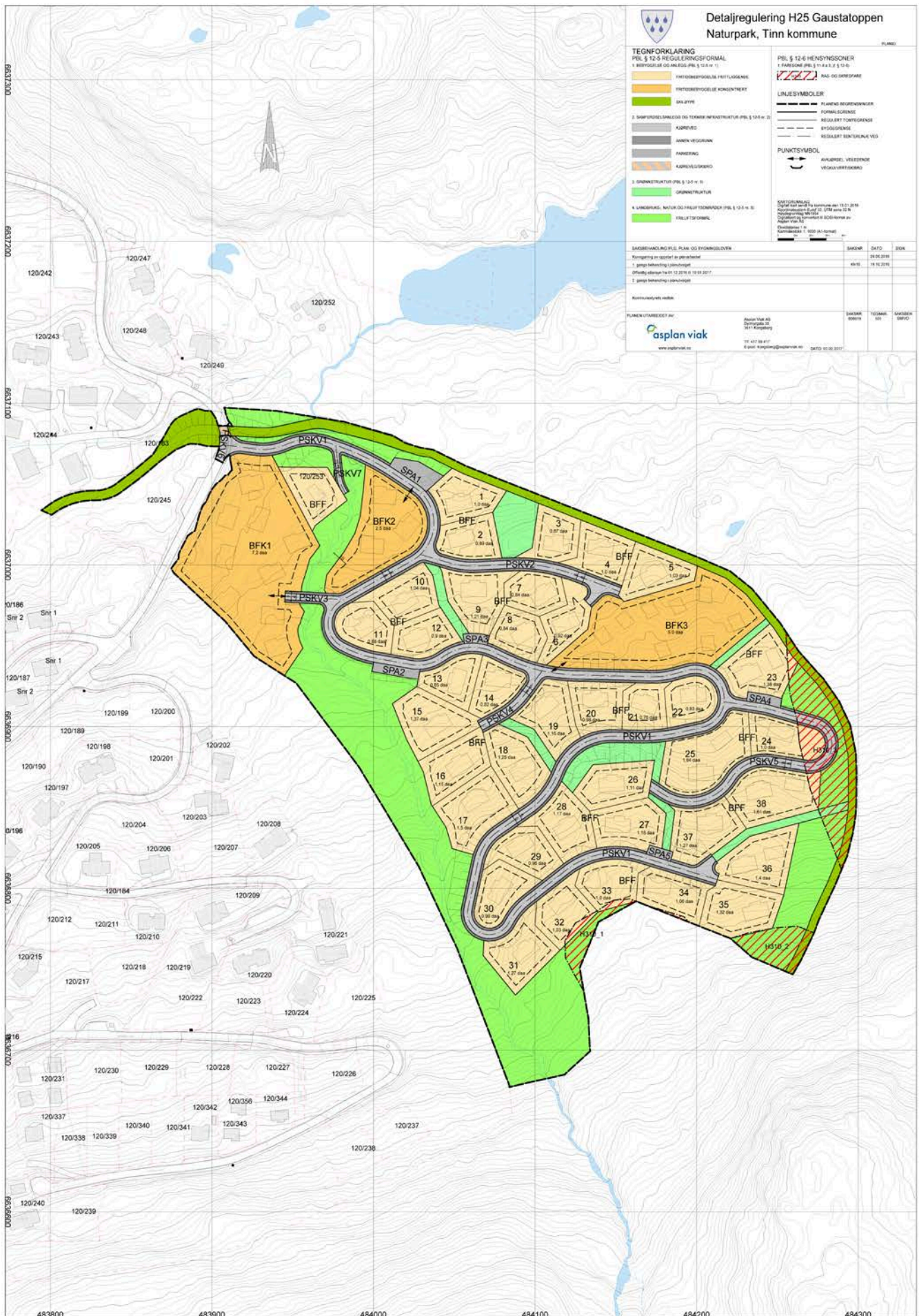
SAMBEHANDLING AV PLAN OG BYGNINGSLOVEN

- 1 plan behandling (planarbeid)
- 2 plan behandling (planarbeid)
- 3 plan behandling (planarbeid)

asplan viak
www.asplanviak.no

SAGNR.	DATE	BOK
1001	19.10.2019	

SAGNR.	TEGNER	SAGNR.
1001	101	1001





Gaustatoppen Invest AS

Detaljreguleringsplan for område H25 Gausta-Rjukan

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Dato: 03.02.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	GAUSTATOPPEN INVEST AS
Rapporttittel:	Planbeskrivelse med konsekvensutredning
Utgave/dato:	2/03.02.2017
Filnavn:	Planbeskrivelse og KU.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	606019-01–H25 Reguleringsplan
Oppdragsleder:	Sissel Mjølunes
Avdeling:	Plan og urbanisme
Fag	Reguleringsplan
Skrevet av:	Sissel Mjølunes
Kvalitetskontroll:	Ingvild Johnsen Jokstad
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Gaustatoppen Invest AS for å utarbeide reguleringsplan for byggeområde H25 innenfor kommunedelplanen for Gausta-Rjukan i Tinn kommune.

Anders Buchardt og Hallvard Flatland har vært Gaustatoppen Invests kontaktpersoner for oppdraget.

Sissel Mjølåsnes har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

En arbeidsgruppe bestående av tiltakshaverne og representanter for grunneiere, eiendomsutviklere og rådgivende entreprenør og Asplan Viak AS har vært involvert i arbeidet underveis i planarbeidet.

Kongsberg, 03.02.2017

Sissel Mjølåsnes
Oppdragsleder

Ingvild Johnsen Jokstad
Kvalitetssikrer

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Detaljreguleringsplan for område H25.....	4
1.1	Formål med planarbeidet.....	4
1.2	Planområdet.....	4
2	Planstatus og overordnede føringer	4
2.1	Kommunedelplan Gausta – Rjukan	4
3	Utvikling av Gaustatoppen Naturpark.....	5
4	Hovedtema i planarbeidet.....	9
5	Beskrivelse av planområdet	9
5.1	Eiendomsforhold.....	9
5.2	Terreng og vegetasjon.....	9
6	Planløsning	11
6.1	Arealfordeling.....	12
6.2	Prinsipper og plangrep	12
6.3	Atkomstveger	16
6.4	Parkeringsplasser og søppelhåndtering	16
6.5	Skiløype	16
6.6	Uteområder	17
6.7	Snitt	18
7	Konsekvensutredning.....	18
7.1	Naturmiljø	18
7.2	Kulturminner	19
7.3	Landskap.....	20
7.4	Vassdrag	23
7.5	Skred og flom.....	23
7.6	Friluftsliv	24
7.7	Trafikksikkerhet	24
7.8	Reiseliv.....	25
8	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	25

VEDLEGG:

- Konsekvensutredning naturmangfold, *Asplan Viak v/Rune Solvang, 01.09.2016*
- Arkeologisk registrering Gausta-Rjukan (16/06800), *Telemark Fylkeskommune v/ Torbjørn Preus Schou, 18.08.2106*
- Gaustatoppen hyttegrend, område H21, 25, 27 og 36B Skredfarevurderinger, *NGI v/Steinar Bakkehøi 04.10.2006*
- Lengdeprofiler av vegene (PSKV1 – PSKV5)
- Snitt
- Helningskart (to stykker i ulike intervaller)

1 DETALJREGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE H25

1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse på område H25 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

1.2 Planområdet

Planområdet H25 ligger innenfor Gaustatoppen Naturparks utviklingsområde ved Gaustatoppen med atkomst fra Svineroivegen. I vest grenser planområdet mot alpintrase og felt H27, i nordvest mot område H36B, i sør mot alpin- og LNF- områder og i nord-øst mot LNF-områder.

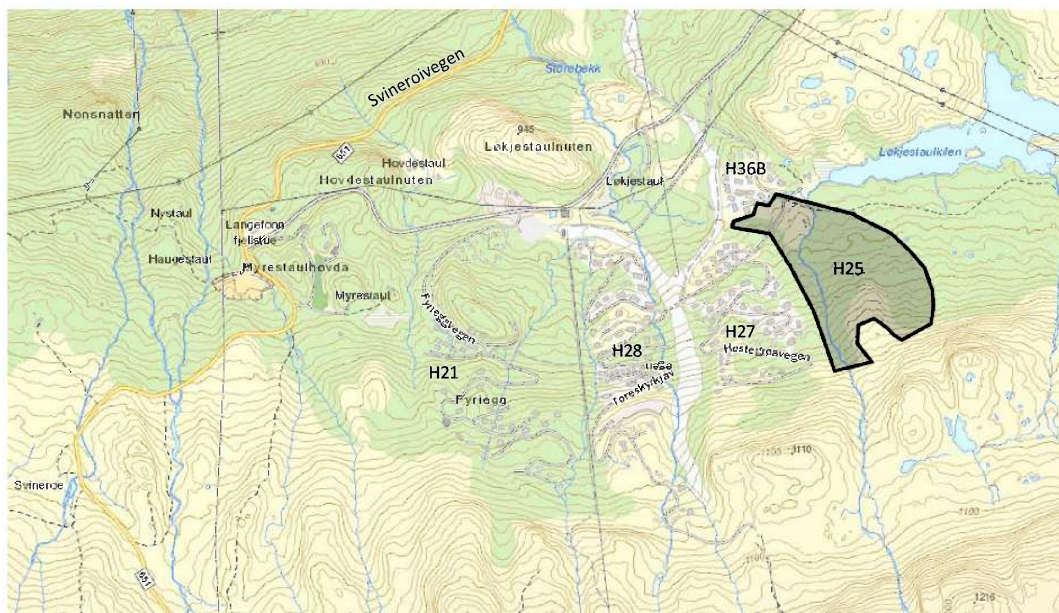


Fig 1: Kartet viser avgrensing av planområdet H25.

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 Kommunedelplan Gausta – Rjukan

Kommunedelplanen for Gausta-Rjukan (2002) følger opp kommunale og regionale mål om å utvikle Gaustaområdet til et av de ledende områder for alpinisme i Norge. I forkant av kommunedelplanarbeidet ble det utarbeidet en masterplan som innspill fra utbyggingsinteressene i området.

Kommunedelplanen legger opp til stor utbygging mellom Kvitåvatn og foten av Gaustatoppen. Gaustaområdet er pekt ut av kommunen som prioritert helårs reiselivsområde, med vekt på kommunikasjon og samhandling mot Rjukan. Kommuneplanen legger vekt på at området skal utvikles helhetlig med stor vekt på god funksjonalitet i fellesområder og infrastruktur.

Kommunedelplanen legger rammer og føringer for reguleringsplanarbeidet.

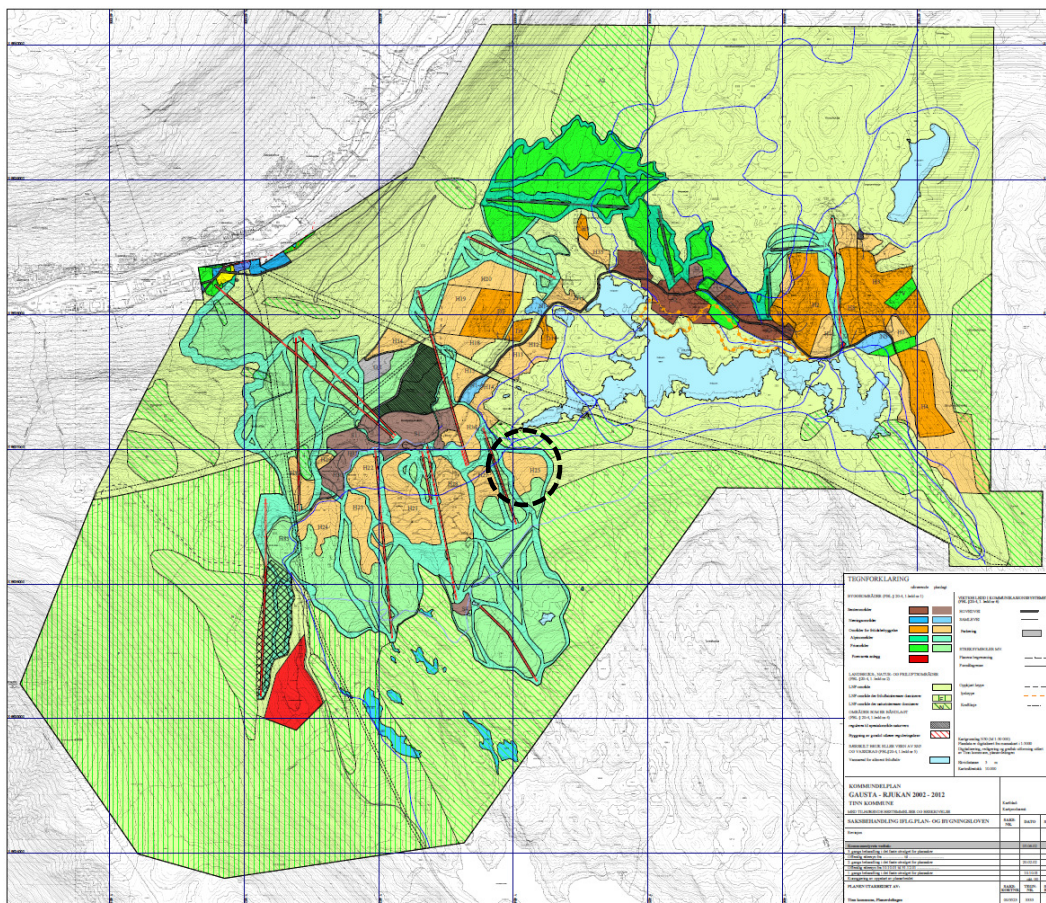


Fig 2: Kommunedelplan for Gausta-Rjukan legger rammer for reguleringsplanen. Planområdet, område H25 er avmerket med svart sirkel.

3 UTVIKLING AV GAUSTATOPPEN NATURPARK

Etter at kommunedelplanen for Gausta-Rjukan ble vedtatt i 2002, er flere av områdene i første byggetrinn til Gaustatoppen Naturpark regulert og utviklet. Kartet under viser en sammenstilling av kommuneplankartet og faktisk utbygging i områdene H21, H28, H27 og H36. I kommunedelplanen ble ikke atkomst til hvert enkelt område vist, og dette måtte derfor løses i det etterfølgende detaljplanarbeidet. Skissene under illustrerer hvordan det har blitt arbeidet videre med å løse atkomst, byggeområder og alpinformål etter hvert som området og skisenteret har utviklet seg.

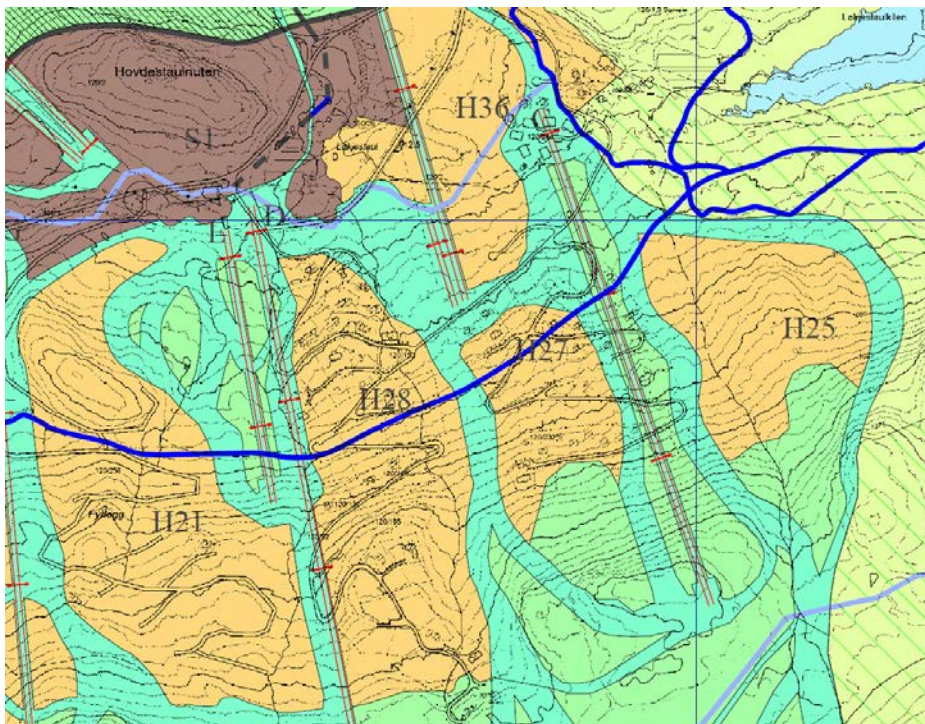


Fig 3: Utsnitt fra kommunedelplanen fra 2002 sammenstilt med faktisk utbygging

Ved oppstart av detaljplanarbeidet for H28 i 2003 ble det laget en illustrasjonskisse med utgangspunkt i intensjonene i tidligere masterplan og vedtatt kommunedelplan. Hovedpoenget med illustrasjonsplanen var å vise sammenheng mellom område H28 og det øvrige utbyggingsområdet, spesielt med hensyn til biladkomst og alpinanlegg. Områdene H25 og H27 er i skissen vist som ett sammenhengende område. Heis C som lå mellom H25 og H27 er tatt ut.



Fig 4: Utsnitt av illustrasjonskisse fra 2003

I 2006 ble illustrasjonsskissen revidert for å vise omlegging av hovedvegen mot Gaustablikk og sammenhengen mellom veger, byggeområder, alpinområder og turløype som forprosjekt til reguleringsplanene for H21, H27 og H36B. Heis C er ute, men alpinraseen mellom H27 og H25 er lagt inn igjen. Dette ble nå vurdert som en svært viktig trase som det var viktig å få god bredde og flyt på. Avgrensingen av H27 fikk derfor en annen form, først og fremst som resultat av ønsket om å optimalisere for alpinraseene.

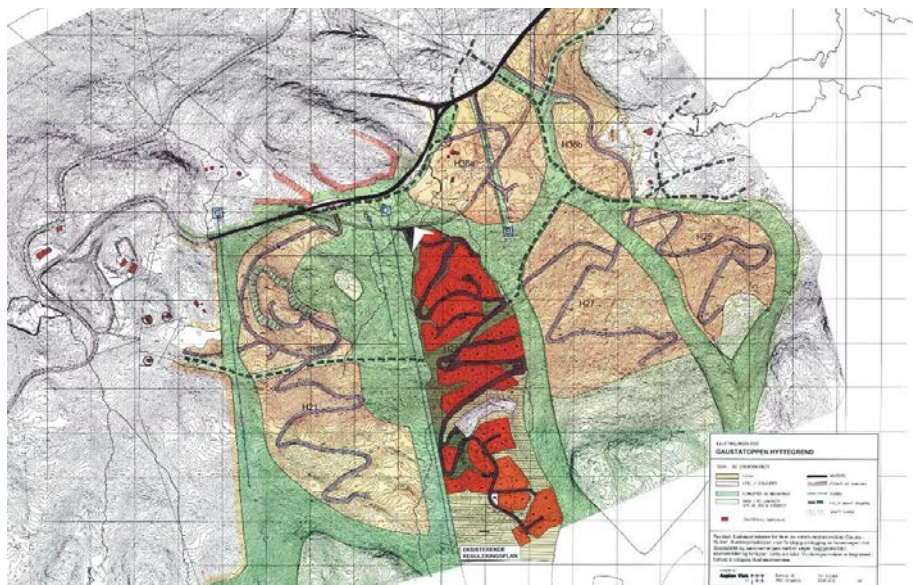


Fig 5: Revidert illustrasjonsskisse fra 2006

Ved oppstart av arbeidet med H25 ble det gjort en ny vurdering av hva som er en hensiktsmessig avgrensing for å ivareta sammenhenger, atkomst og utbyggingsmuligheter, se figur 6 under.

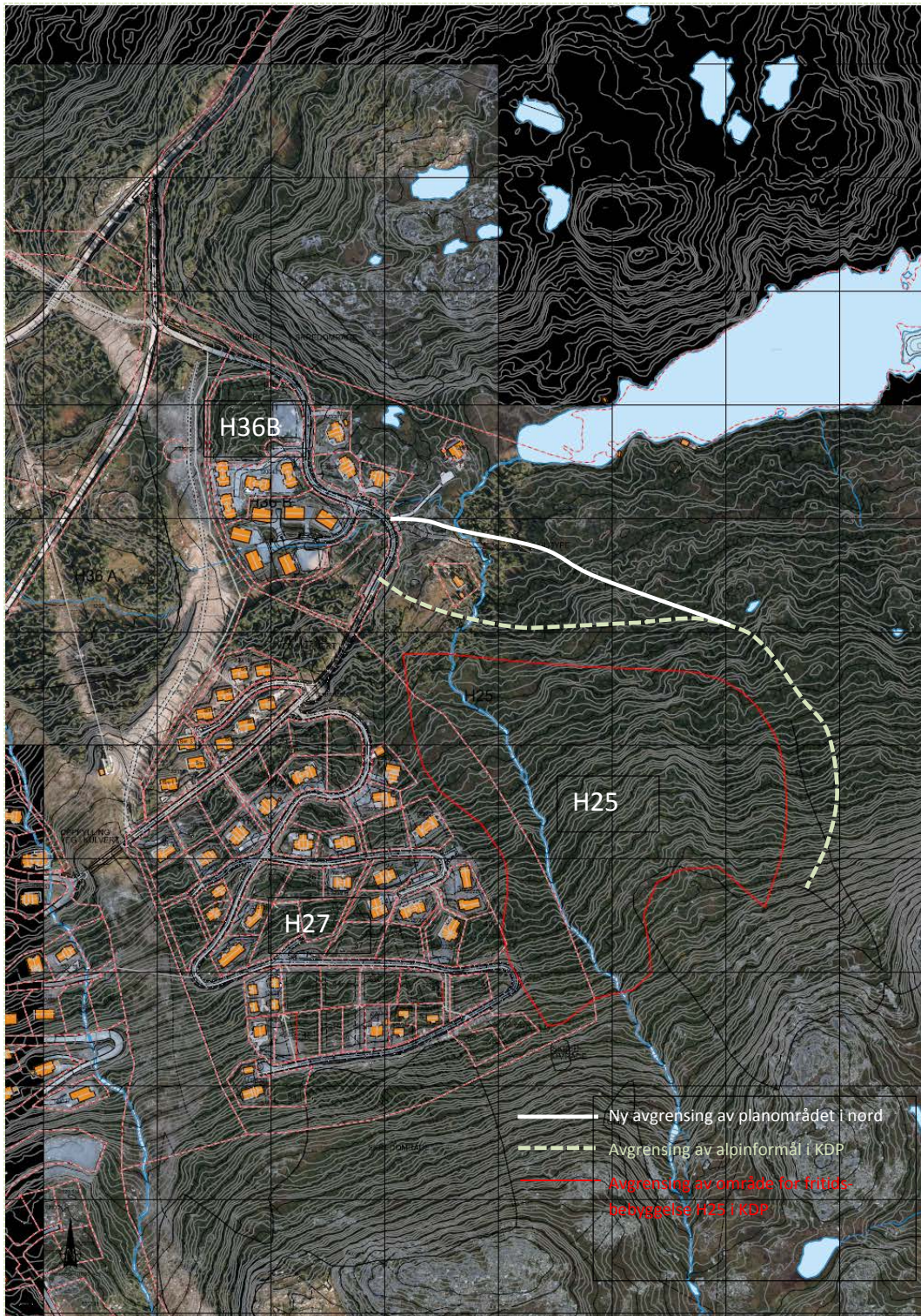


Fig 6: Illustrasjonen viser avgrensning av området i KDP og utvidelsen mot nord

4 HOVEDTEMA I PLANARBEIDET

Hovedtema i planarbeidet har vært å legge til rette for privat fritidsbebyggelse og bygge opp under området som alpin- og reiselivsdestinasjonen. Noen viktige tema har vært:

- Atkomst
- Hensynet til alpin/sklitraser og skiløyper
- Forbindelser mellom fritidsbebyggelsen og alpinanlegget
- Terreng, vegetasjon og landskapstilpasning
- Vann- og avløp (tilrettelegge for rasjonelle løsninger)
- Visuell virkning av utbyggingen

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter deler av eiendom gnr 120 bnr 2 som er organisert som et sameie. Det er opprettet et eget avtaleverk mellom grunneierne i området og utbyggerne i Gaustatoppen Invest AS. Innenfor planområdet ligger det én eksisterende hytte på utskilt eiendomstomt gnr 120 bnr 253. Planen berører også eiendom gnr 120 bnr 245 der den legger til rette for ny skibro som delvis vil ligge innenfor denne eiendommen. Gnr 120 bnr 245 er tidligere regulert for kombinert formål privat fritidsbebyggelse/utleie, men er ikke utbygd ennå. Denne planen betyr en mindre justering av dette området. Området inngår i avtaleverket med grunneiere i området.

5.2 Terreng og vegetasjon

Planområdet er en del av utviklingen av et alpin- og hytteområde hvor ski-inn/ski-ut er valgt som prinsipp. Følgelig er også utbyggingsområdene i det vesentligste lagt i relativt bratt terreng mellom apintraséene. Helningskartet under viser terrenget inndelt i områder som er slakere enn 1:6, områder som har helning mellom 1:3 og 1:6 og områder som er brattere enn 1:3. De slakeste partiene ligger nederst i feltet, mens det øverste partiet har mange bratte partier med mindre bratte hyller hvor det er mulig å plassere bebyggelse.

Planområdet består av eldre fjellgranskog med noe spredt furu i de lavereliggende delene, og fjellbjørkeskog i de øvre delene før snaufjellet tar over. Bakkemyrer inngår spredt, og det renner en bekk gjennom området. Det ligger en estetisk vakker knaus med eldre furutrær i nedre del av området.

All utbygging vil ligge innenfor vegetasjonsbeltet.

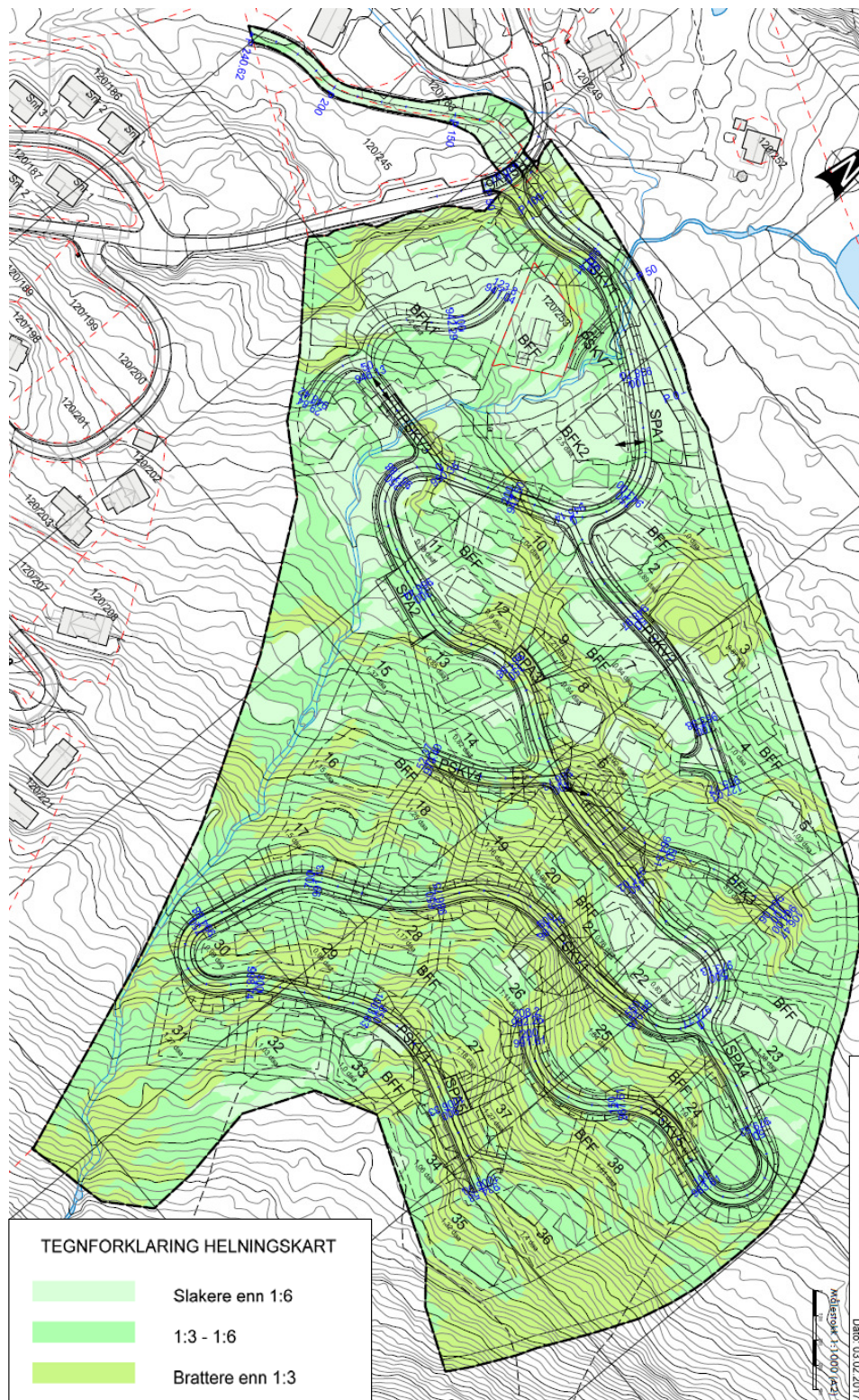
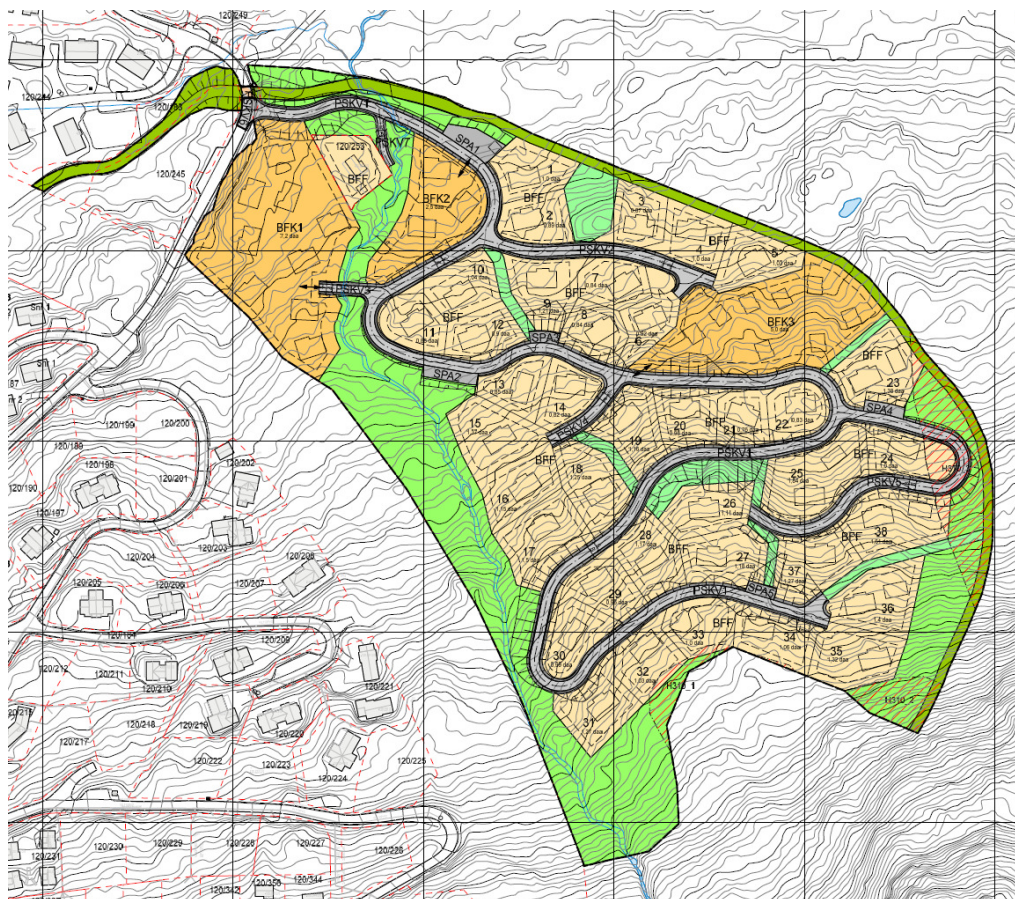


Fig. 7: Helningskart over planområdet




6 PLANLØSNING



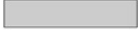



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

	FRTIDSBEBYGGELSE FRITTLIGGENDE
	FRTIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT
	SKILØYPE

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

	KJØREVEG
	ANNEN VEGGRUNN
	PARKERING
	KJØREVEG/SKIBRO

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

	GRØNNSTRUKTUR
---	---------------

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5 nr. 5)

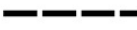

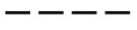


	FRILUFTSFORMÅL
---	----------------

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

1. FARESONE (PBL § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

	RAS- OG SKREDFARE
---	-------------------

LINJESYMBOLER

	PLANENS BEGRENSNINGER
	FORMÅLSGRENSE
	REGULERT TOMTEGRENSE
	BYGGEGRENSE
	REGULERT SENTERLINJE VEG

PUNKTSYMBOL

	AVKJØRSEL, VEILEDENDE
	VEGKULVERT/SKIBRO

KARTGRUNNLAG:
 Digitalt kart sendt fra kommune den 15.01.2016
 Koordinatsystem Euref 32, UTM sone 32 N
 Høydegrunnlag NN1954
 Digitalisert og konvertert til SOSI-format av:
 Asplan Viak AS

Fig 8: Plankartet

6.1 Arealfordeling

Hele området er på 95 daa, hvorav 57 daa er byggegrunn for fritidsbebyggelse. Videre er det 18 daa friluftsområde, 3 daa grønnstruktur, 3 daa skiløype og 12 daa vegareal og parkering.



6.2 Prinsipper og plangrep

Det er lagt opp til en relativt høy utnyttelse av området, det vil si at byggegrunn og effektive vegløsninger er prioritert. Det er lagt vekt på å få en god vegføring med akseptabel stigning. Det er utfordrende å legge en vegtrase som ikke krever for store terrenginngrep, og samtidig løser ut rasjonelle utbyggingsareal i et så bratt terreng, men dette har vært en målsetting for løsningen. For å komme opp med veien og samtidig ha hyller å legge bebyggelse på, vil det på enkelte partier bli større skråningsutslag. Dette gjelder særlig i området på nedsiden av tomt 26. Det er viktig at skråningsutslagene gis en god etterbehandling ved at de påføres jord og tilsås slik det er stilt krav om i bestemmelsene.

Størsteparten av byggeområdene er regulert til enkelttomter med vegatkomst fram til hver enkelt hytte. Tre områder er avsatt til områder for konsentrert fritidsbebyggelse: BFK1 og BFK2 i de flate partiene nederst og BFK3 høyere opp i den brattere delen av terrenget. Dette viderefører prinsippet fra de andre områdene som er planlagt i Gaustatoppen Naturpark hvor det legges opp til mer konsentrert bebyggelse i områdene nærmest baseområdet. Erfaringen fra de andre feltene viser at det også er etterspørsel etter områder for mindre feltutbygginger med enheter/bygg i moderat størrelse, og felt BFK3 vil egne seg godt til dette.

Felt BFK1 og BFK2 primært er tenkt bygd ut med hytter i kjede eller leiligheter. Bestemmelsene sikrer en minimum utnyttelse av feltene for konsentrert fritidsbebyggelse. Det er ikke tillatt å dele feltene i enkelttomter, og hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad. Atkomst til feltene BFK1 - BFK3 er kun vist med atkomstpil uten bindende plassering. Dette er gjort fordi valg av

utbyggingsform og –løsning henger tett sammen med plassering og utforming av atkomst, og at det derfor kan være uheldig å binde opp bare ett av disse elementene.

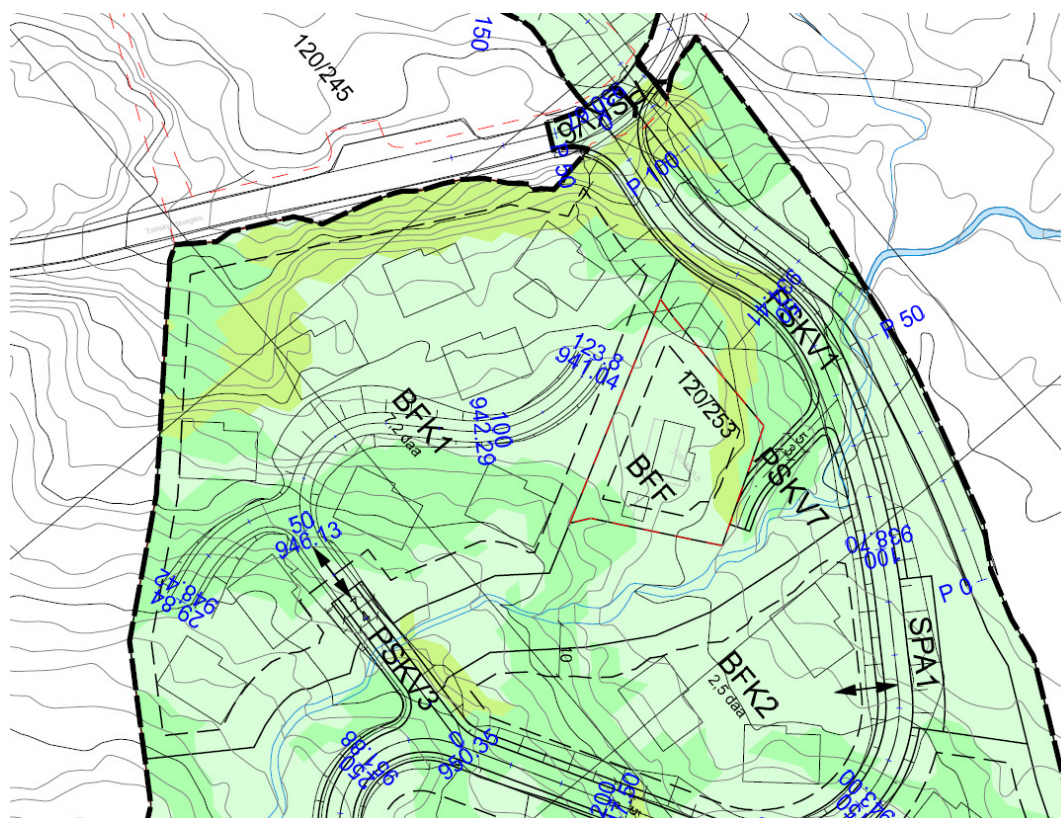


Fig 9: Område BFK1 vist på helningskartet illustrert med mulig bebyggelse og atkomstløsning inne i feltet.



Fig 10: Bilde er tatt fra område BFK1

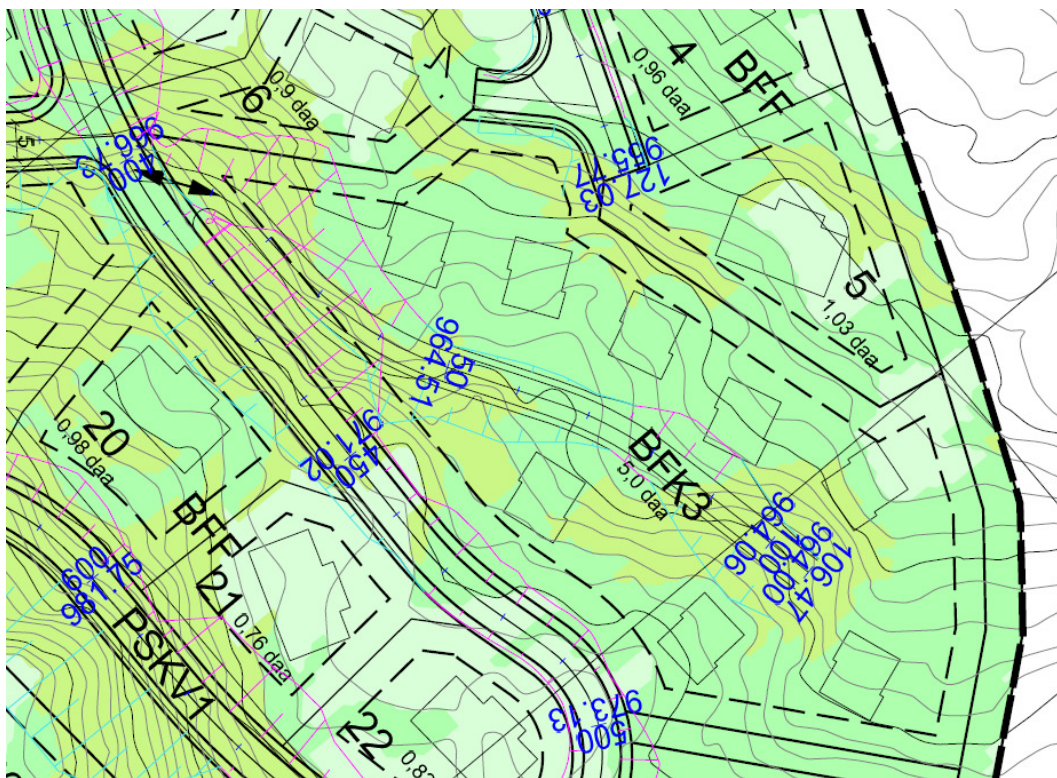


Fig 11: Område BFK3 vist på helningskartet illustrert med mulig bebyggelse og atkomstløsning inne i feltet.

Planen legger til rette for utbygging av 38 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. På tuntomtene 23, 25, 36 og 38 er det tillatt å bygge inntil to separate boenheter og ett uthus forutsatt at parkeringskravet oppfylles. På de øvrige tomtene er det bare tillatt med én boenhet, med mulighet for separat annekst og uthus inntil eller i sammenheng med fritidsboligen. Tomtene er i gjennomsnitt ca 1,0 daa, med variasjon fra 0,8 – 1,4 daa. Av hensyn til det bratte terrenget anbefales ikke mindre tomter fordi det vil gi ytterligere behov for terrengbearbeidelser og gi lite naturlig terreng og vegetasjon tilbake hvis det bygges tettere. Det er vektlagt å ha god bredde på tomtene for å sikre plass til en hensiktsmessig avkjøring og parkering. På de fleste tomtene vil avkjøring og parkering måtte legges i tilknytning til nivået på atkomstveien, mens hytta vil ligge høyere/lavere i terrenget. To av hyttetomtene (nr 8 og 34) er unntatt krav om parkering på egen tomt og kan benytte deler av parkeringsplassene SPA3 og SPA5 til parkering. Store skråningsutslag på veien forbi disse tomtene gjør det vanskelig å få til gode løsninger for parkering på egen tomt.

Anbefalt hytteplassering er vist på plankartet med en avgrensning som tilsvarer en hytte på ca 140 m² i grunnflate. Anbefalingen er grovt angitt, men med utgangspunkt i helningskartet som gir et godt bilde på hvor det er mest egnet å legge bebyggelsen på hver av tomtene. Kravene til byggesøknaden i planbestemmelsene er ment å bevisstgjøre og sikre en helhetlig utnyttelse av hver enkelt tomt, og vurdering av egen tomt sett i sammenheng med de omkringliggende arealene. Mange av tomtene ligger i terreng som er brattere enn 1:5 (se vedlagte helningskart), og løsning med underetasje bør benyttes. Byggesøknaden skal inneholde høydesatte snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis. For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig

planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m. Disse høydebestemmelsene gjelder for alle tomtene, også BFK1 – BFK3.

Reguleringsbestemmelsene forsøker å følge opp kommunedelplanens intensjoner om utforming, material- og fargebruk. Område H25 ligger sammen med de andre feltene i Gaustatoppen Naturpark eksponert i landskapet, og det er viktig at det er noen felles rammer for utbyggingen slik at den får et visst enhetlig preg og ikke dominerer landskapet, spesielt sett fra langt hold. Det er derfor satt krav i bestemmelsene om diskret fargebruk og at det skal benyttes torv, tre eller skifer på takene.



Fig 12: Materialbruk og farger har stor betydning for hvordan området framstår i landskapet. På nabofeltet H27 er hyttene malt i mørke farger og har i hovedsak torv på taket. Det bidrar mye til at inntrykket av bebyggelsen dempes.



Fig 13: Estetisk vakker knaus mellom tomt BFF2 og BFF3 vil bli bevart. Atkomstvei PSKV2 vil gå som vist med rød pil.

6.3 Atkomstveger

Atkomstvegene er regulert med 5 m kjøreareal, samt skulder og grøft i totalt 8 m bredde. Veg PSKV3 som bare gir atkomst til felt BFK1 er regulert med 7 m bredde, og veg PSKV7 som bare gir atkomst til eksisterende hytte på gnr 120, bnr 253, er regulert med 5 m bredde inkludert annen veggrunn. Maksimal stigning på vegene er 1: 10. I horisontalkurvene er maks stigning 1:13. Den skarpeste horisontalkurven har en radius på 13 m. Det er vurdert at det ikke er behov for breddeutvidelse i horisontalkurvene gitt disse forutsetningene.

Vegen er del-prosjektert, og antatte skråningsutslag ligger inne på plankartet. Skjæringer og fyllinger er lagt inn med forutsetning om jordskjæring (1:1,5) for å vise maksimalt utslag. I området er det imidlertid tynt løsedekke over fjell, så helningsgrad og utslag i terrenget vil kunne bli noe mindre enn vist. (Fjellskjæringer kan legges vesentlig brattere). Deler av skråningsutslagene vil inngå i del av tomteareal på en rekke steder. Når vegen ferdigstilles skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås. Både av estetiske hensyn og for å tilrettelegge for avkjøring og parkering på tomtene, vil det være en fordel å gjøre helningene slake selv om det er fjellgrunn. Det er viktig at dette blir vurdert og tatt hensyn til ved anleggelse av veiene.

6.4 Parkeringsplasser og søppelhåndtering

Det er satt av til sammen 5 områder for parkeringsplasser for gjester. På disse områdene kan det også plasseres anlegg for søppelhåndtering, trafoer og pumpestasjoner.

Det skal velges løsninger for søppelhåndtering som gir et mest mulig tiltalende uttrykk, eksempelvis ved overbygning. Utforming og materialbruk for trafoen og pumpestasjoner skal følge de samme prinsippene som kravene som gjelder for hyttebebyggelsen for å harmonere med området, og bidra til høy kvalitet på utforming av omgivelsene.

6.5 Skiløype

I kap. 4 er hovedtrekkene i utviklingen av Gaustatoppen Naturpark beskrevet. Alpintraseen som ligger mellom H25 og H27 er vurdert som en svært viktig trase, som det var viktig å gå god bredde og flyt på da område H27 ble planlagt. I det innledende planarbeidet for H25 ble alpintraseen som ligger inne i kommunedelplanen vest for H25 grundig diskutert. Skisenteret har vært klare på at dette ikke er en trasé som er av betydning for skisenteret, og at de ikke har noe ønske om å opparbeide den. Traséen har først og fremst verdi for H25, som en skli-inn/skli-ut skiløype for å komme til og fra alpinksenteret. Traséen er derfor redusert til en skiløype på 5 m, uten krav om opparbeidelse, men som en mulighet for å komme enkelt til og fra alpinanlegget for fritidsboligene i H25.

Traséen er koblet sammen med langrennsløypa som går innover langs Kvitåvatn, og sikret planfri kryssing med skibro over eksisterende atkomstveg PSKV6. Bestemmelsene stiller krav om at skibroa skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Krysningspunktet er justert i forhold til dagens trase, slik at broa kan legges fra en liten kolle i terrenget. Forskyvingen betyr at broa vil berøre en mindre del av eiendom gnr 120 bnr 245. Denne

eiendommen er regulert til kombinert formål privat fritidsbebyggelse/utleie (i reguleringsplan for H27 og H36B), men er ikke utbygd ennå. Denne planen betyr en mindre justering av dette området.



Fig 14: Krysningspunkt for skibro og atkomstveg til H25 (PSKV1)

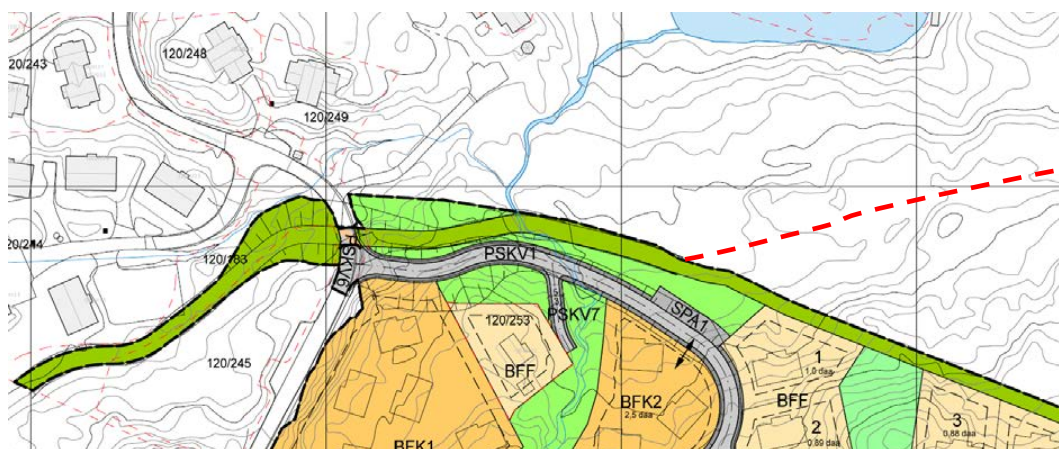


Fig 15: Utsnitt av plankartet viser at skiløypa som går innover langs Kvitåvatn kobles sammen med skiløypa langs H25 inn mot krysningspunktet. Utsnittet viser også hvordan eiendom gnr 120 bnr 245 blir noe berørt av ny skibro.

6.6 Uteområder

Det er som tidligere nevnt lagt vekt på å bruke området mest mulig rasjonelt for utbygging. Arealer for lek og rekreasjon vil først og fremst være knyttet til alpinbakkene som ligger tett inntil, langrennsløypa og nærheten til storslått natur med stier og løyper innover fjellet. Det er derfor ikke satt av særskilte områder til lek internt i feltet, men bevart kolle mellom tomt BFF2 og BFF3 vil gi

muligheter for lek. Bekkestrengen i området vil også kunne tiltrekke seg lek og aktivitet. Ellers vil lek naturlig finne sted på enkelttomtene som er relativt store, og på fellesområder i feltene BFK1 – BFK3. Området er bratt og ligger ikke til rette for å stille krav til universell utforming.

6.7 Snitt

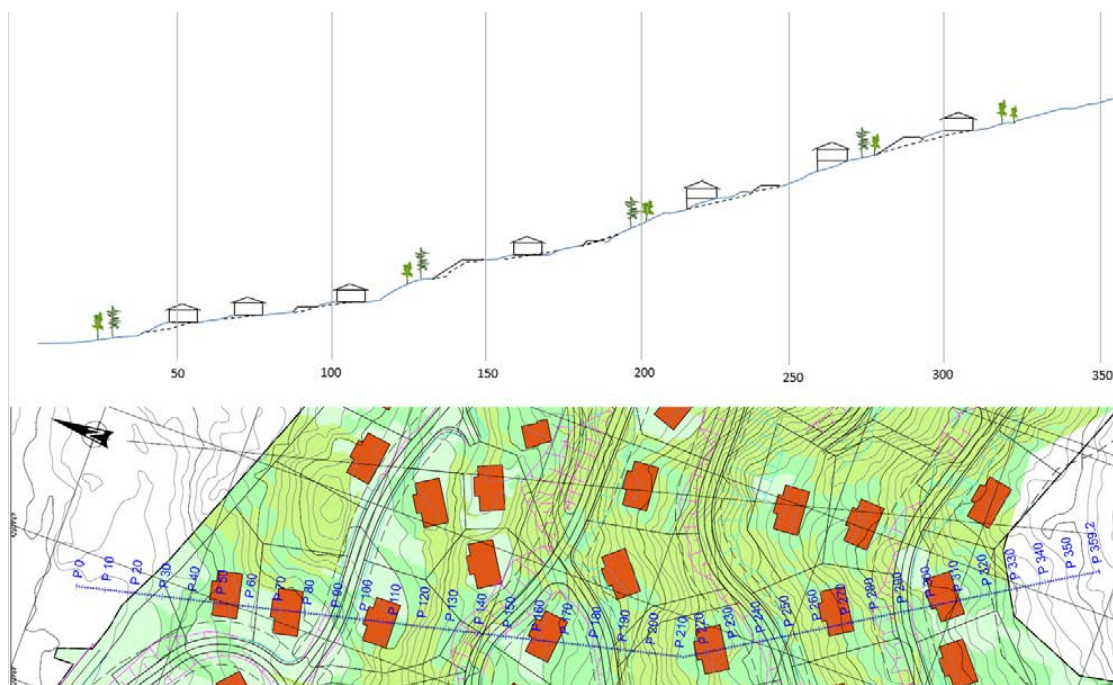


Fig 16: Snitt gjennom området

7 KONSEKVENsutREDNING

Utredningsplikten utløses av at planområdet utvides noe inn i et område avsatt til LNF-område der naturinteresser dominerer i kommunedelplanen for Gausta-Rjukan.

Det er gjort en vurdering av konsekvenser av samlet plan i forhold til temaene som ble fastsatt i planprogrammet. I kapittel 7 er innholdet i planen beskrevet. Konsekvensene av planforslaget er oppsummert tematisk nedenfor.

7.1 Naturmiljø

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at alle prinsipper i naturmangfoldslovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinje ved utøving av offentlig myndighet, og det skal framgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det ble gjennomført en befarings av biolog 08.07.2016. Planområdet samt nærmeste influensområde ble kartlagt. Resultatene er sammenfattet i notatet «*Konsekvensutredning naturmangfold*», Asplan Viak v/Rune Solvang, 01.09.2016 som ligger vedlagt.

Kartleggingen viser at det er ingen spesielt viktige områder for biologisk mangfold i planområdet. Det kunne vært viktige naturtyper som gammel gran- eller furuskog, rikmyrer eller kildevegetasjon i planområdet, men ingen slike lokaliteter ble registrert innenfor planområdet. Det kunne potensielt også vært viktige vann- og myrområder for fugl i influensområdet, men det er heller ikke registrert.

Planområdet består av eldre fjellgranskog med noe spredt furu i de lavereliggende delene, og fjellbjørkeskog i de øvre delene før snaufjellet tar over. Bakkemyrer inngår spredt. Berggrunnen er fattig, og det er stort sett trivielle og vidt utbredte arter som er registrert i planområdet.

§ 9 Førre-var-prinsippet:

Tiltaket berører ingen spesielle naturverdier, og tiltaket er vurdert å ha liten negativ konsekvens for naturmangfold. Hyttetomtene legges også ut i området rundt Gaustablikk med stor konsentrasjon av hyttetomter. Fuglelivet i området er dermed i stor grad påvirket av aktiviteten til eksisterende hytteområder, og inngrepet har mindre konsekvenser enn etablering i områder uten særlig hyttebebyggelse.

Oppsummering:

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur etter førre-var-prinsippet, legger Klima- og Miljødepartementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9-12. De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses å være fulgt opp.

Planen gir ingen negative konsekvenser i forhold til samlede naturverdier i området og influensområdene.

7.2 Kulturminner

Telemark Fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringer av planområdet 15.08.2016. Resultatene er sammenfattet i rapporten «*Arkeologisk registrering Gausta-Rjukan (16/06800)*», Telemark Fylkeskommune v/ Torbjørn Preus Schou, som ligger vedlagt.

Det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det ble heller ikke påvist kulturminner fra nyere tid.

Planen gir ingen negative konsekvenser i forhold til kulturminner.

7.3 Landskap



Fig 17: Konturene av området markert med hvit, stiplet linje sett fra Kvitåvatn på nedsiden av Gaustablikk Høyfjellshotel. Nabofeltene H27 og H28 er så vidt synlige til høyre i bildet.



Fig 18: Konturene av området markert med hvit, stiplet hvit linje sett fra et punkt i nærheten av baseområdet. Område H27 til høyre.



Fig 19: 3D-illustrasjon av området sett nordfra



Fig 20: 3D-illustrasjon av området sett fra vest/nordvest



Fig 21: 3D-illustrasjon av området sett fra nordvest



Fig 22: 3D-illustrasjon av området sett fra vika i Kvitåvatn rett nord for utbyggingsområdet viser at bebyggelsen i H25 ikke blir synlig fra vannet.

Området H25 vil bli bygd ut etter samme utbyggingsmønster som nabofeltene og framstå tilsvarende i landskapet. Forutsatt at bestemmelsene om farger og materialbruk overholdes, vil utbyggingen gli relativt godt inn i landskapet. Illustrasjonene viser at all bebyggelse vil ligge innenfor skoggrensa, og at den skogkledde ryggen i øst ikke blir brutt av bebyggelse.

Utbyggingen vil ikke berøre særlig sårbare, lokale landskapsrom, men ligger i umiddelbar nærhet til et av fylkets mest særpregede landskapselement, Gaustatoppen. Det er vektlagt at utbyggingen skal innordne seg landskap og terreng mest mulig uten å dominere i landskapet. Størrelsen på tomtene tilsier at det bør være mulig å bevare noe naturlig vegetasjon og terreng mellom bebyggelsen.

Området er avklart som byggeområde i kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og den mindre utvidelsen av planområdet vil ikke ha betydning for hensynet til landskap. Utbyggingsområdet vil ikke bli synlig fra Kvitåvatn.

Planen gir liten til ingen negativ konsekvenser i forhold til landskap.

7.4 Vassdrag

Det er lagt inn minimum 10 m byggegrense til bekken som renner gjennom området. Bekken krysses med veg på to steder nederst i feltet hvor den må legges i kulvert. Utover dette berøres ikke bekkeløpet av byggeaktivitet, og utbyggingen vil i liten grad endre bekken og vannkvaliteten i den.

Byggegrense til Kvitåvatn er minimum 100 m i planen, og utbyggingen vil ikke påvirke økologien i Kvitåvatn.

Planen gir lite til ingen negative konsekvenser i forhold til vassdrag.

7.5 Skred og flom

Det ble utført detaljerte skredfarevurderinger av området i 2006, se vedlegg «Gaustatoppen hyttegrend, område H21, 25, 27 og 36B Skredfarevurderinger», NGI v/Steinar Bakkehøi 04.10.2006. NGI vurderte da sikkerheten for skred samlet for områdene H21, H25, H27 og H36B og anga skredgrenser som er hensyntatt ved utarbeidelse av planløsning. Skredgrensene er overført til plankartet som fareområder for skred, med bestemmelser om at det ikke er tillatt å oppføre bygg innenfor fareområdet.

Det vurderes at bebyggelsen er lagt i flomsikker avstand til bekken. Vurderingen baserer seg på lokal kunnskap fra grunneiere i området, befaring, bildedokumentasjon og vurdering av avstand og høydeforskjell fra bekk til bygg ved utforming av løsningsforslag.

Planen gir ingen negative konsekvenser i forhold til skred og flom.



7.6 Friluftsliv

Hovedløypa for langrenn som går gjennom området vil få sikker kryssing av bilvegen med skibro ved utvikling av området. Det er stilt rekkefølgekrav om at skibroa skal være ferdigstilt før fritidsbebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Ny bebyggelse i H25 vil få god tilkomst til løyper, alpinanlegg og friluftsområder.

Utbygging av H25 berører ikke områder som er særskilt viktige for friluftsliv og området vil bli lite/ikke synlig fra Kvitåvatn. Bruken av området ved og på Kvitåvatn vil dermed ikke bli berørt av utbyggingen. Den mindre utvidelsen av planområdet vil ikke ha betydning for hensynet til friluftsliv.

Planen gir noe positiv konsekvens for friluftsliv ved byggingen av skibro.

7.7 Trafikksikkerhet

Det viktigste trafikksikkerhetstiltaket som gjøres i planen er kravet om skibro. Dette vil øke trafikksikkerheten betydelig for skiløpere om vinteren og turgåere om sommeren.

Vegføring i feltet innbyr ikke til store hastigheter, og det er satt av god vegbredde slik at det skal være trygt å bruke kjørevegen også for myke trafikanter. I løsningen er det vektlagt å få gode koblinger og smett fra fritidsbebyggelsen og ut i friluftsområder og løyper/alpinbakker. Dette vil også redusere behovet for å gå langs kjørevegen.

Planen gir noe positiv konsekvens for trafiksikkerhet med etableringen av skibro.

7.8 Reiseliv

Planen legger til rette for utvikling av fritidsbebyggelse som vil bygge opp under området som reiselivsdestinasjon.

Planen gir positive konsekvenser for reiseliv.

8 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Jf. Plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer som legger til rette for utbygging. Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekkliste basert på veileder fra DSB¹. Analysen er basert på forslaget til reguleringsplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådingene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet² er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger.

Farekategoriene som er vurdert er delt inn i naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer. Konsekvensene er vurdert i forhold til liv/helse, materielle verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner.

Vurderingene av farer, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabellen under.

Farekategori	Relevant Fare	Vurdering av konsekvenser og tiltak
Naturfarer		
1. Snø eller steinskred	Ja	Fareområder er kartlagt. Bebyggelse er lagt utenfor områder med skredfare
2. Utglidning, geoteknisk ustabilitet	Nei	
3. Flom i vann, elv/bekk herunder lukket bekk.	Ja	Fare for flom i bekk gjennom området er vurdert, og løsningene i planen skal ivareta hensynet til flomfare ved at bebyggelse er lagt med minimum avstand til bekken.
4. Er området utsatt for springflo/havnivåstigning?	Nei	
5. Er områdene spesielt vindutsatt?	Nei	Området er eksponert for vind, men dette utgjør ingen særskilt fare i forhold til utbygging.

¹ Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, veileder 2008.

6.	Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup mv)	Nei	
	Infrastruktur		
7.	Vil utilsiktede hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer (vei, bane, sjø, luft), utgjøre en risiko for området?	Nei	
8.	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter utgjøre en risiko for området?		
	- Utslipp av giftige gasser/væsker	Nei	
	- Utslipp eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/væsker	Nei	
9.	Medfører bortfall på følgende tjenester spesielle ulemper for området:		
	- Elektrisitet	Nei	
	- Teletjenester	Nei	
	- Vannforsyning	Nei	
	- Renovasjon/spillvann	Nei	
10.	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	- Fare for påvirkning av magnetiske felt.	Nei	
	- Spesiell klatrefare i master	Nei	
11.	Spesielle farer med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	- til skole/barnehage	Nei	
	- til busstopp	Nei	
12.	Brannberedskap		
	- Spesielt farlige anlegg i området	Nei	
	- Utilstrekkelig brannvannforsyning	Nei	Det er sikret krav til brannvannforsyning i bestemmelsene
	- Har området bare en mulig adkomstrote for brannbil.	Ja	De fleste områdene for fritidsbebyggelse har bare en atkomstvei
13.	Regulerte vannmagasin med usikker is i nærområdet?	Nei	
14.	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet		
	- Gruver, åpne sjakter	Nei	
	- Militære anlegg	Nei	
	- Industrianlegg, avfallsdeponi	Nei	
	- Annet	Nei	
15.	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- Er tiltaket sabotasje/terrormål?	Nei	
	- Er det sabotasje/terrormål i nærheten?	Nei	



Gaustatoppen Invest AS

Detaljreguleringsplan for område H25

Planprogram

Dato: 16.09.2016

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Detaljreguleringsplan for område H25.....	2
1.1	Innledning.....	2
1.2	Formål med planarbeidet.....	2
1.3	Planområdet.....	2
2	Overordnede føringer	3
2.1	Kommunedelplan Gausta – Rjukan	3
3	Planprogram	4
4	Utvikling av Gaustatoppen Naturpark.....	4
5	Hovedtema i arbeidet.....	7
6	Utredninger	7
7	Planprosess og fremdrift	8

VEDLEGG:

- Sammen drag av uttalelser til varsel om oppstart og høring av planprogram, 16.09.2016

1 DETALJREGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE H25

1.1 Innledning

Gaustatoppen Invest AS har igangsatt et arbeid med detaljregulering for område H25 innenfor Gaustatoppen Naturpark.

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse på område H25 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

1.3 Planområdet

Planområdet H25 ligger innenfor Gaustatoppen Naturparks utviklingsområde ved Gaustatoppen med atkomst fra Svineroivegen. I vest grenser planområdet mot alpintrase og felt H27, i nordvest mot område H36B, i sør mot alpin- og LNF- områder og i nord-øst mot LNF-områder.

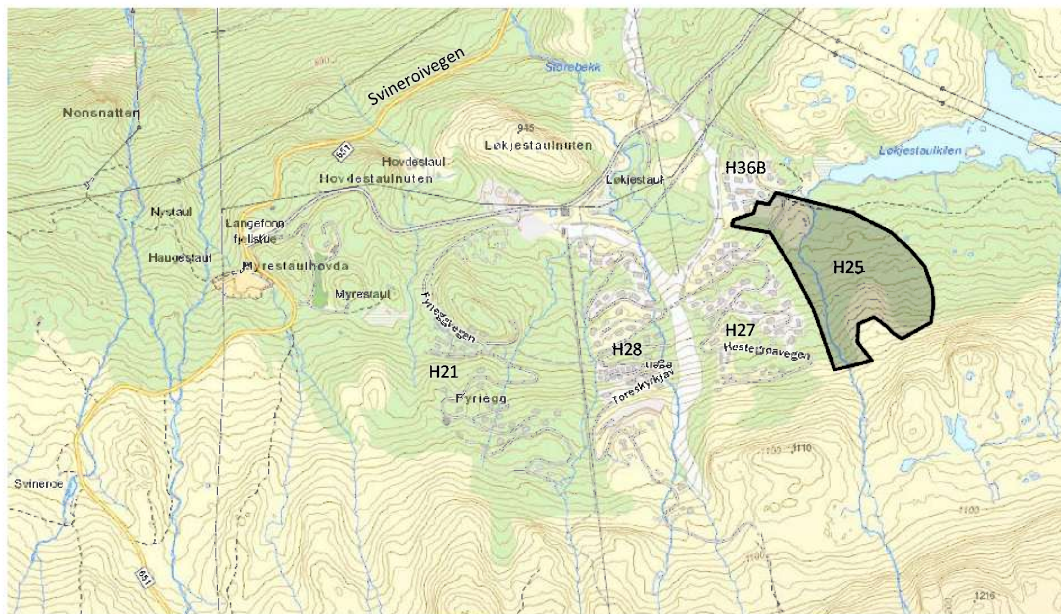


Fig 1: Kartet viser avgrensing av planområdet H25.

2 OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 Kommunedelplan Gausta – Rjukan

Kommunedelplanen for Gausta-Rjukan (2002) følger opp kommunale og regionale mål om å utvikle Gaustaområdet til et av de ledende områder for alpineturisme i Norge. I forkant av kommunedelplanarbeidet ble det utarbeidet en masterplan som innspill fra utbyggingsinteressene i området.

Kommunedelplanen legger opp til stor utbygging mellom Kvitåvatn og foten av Gaustatoppen. Gaustaområdet er pekt ut av kommunen som prioritert helårs reiselivsområde, med vekt på kommunikasjon og samhandling mot Rjukan. Kommuneplanen legger vekt på at området skal utvikles helhetlig med stor vekt på god funksjonalitet i fellesområder og infrastruktur.

Kommunedelplanen legger rammer og føringer for reguleringsplanarbeidet.

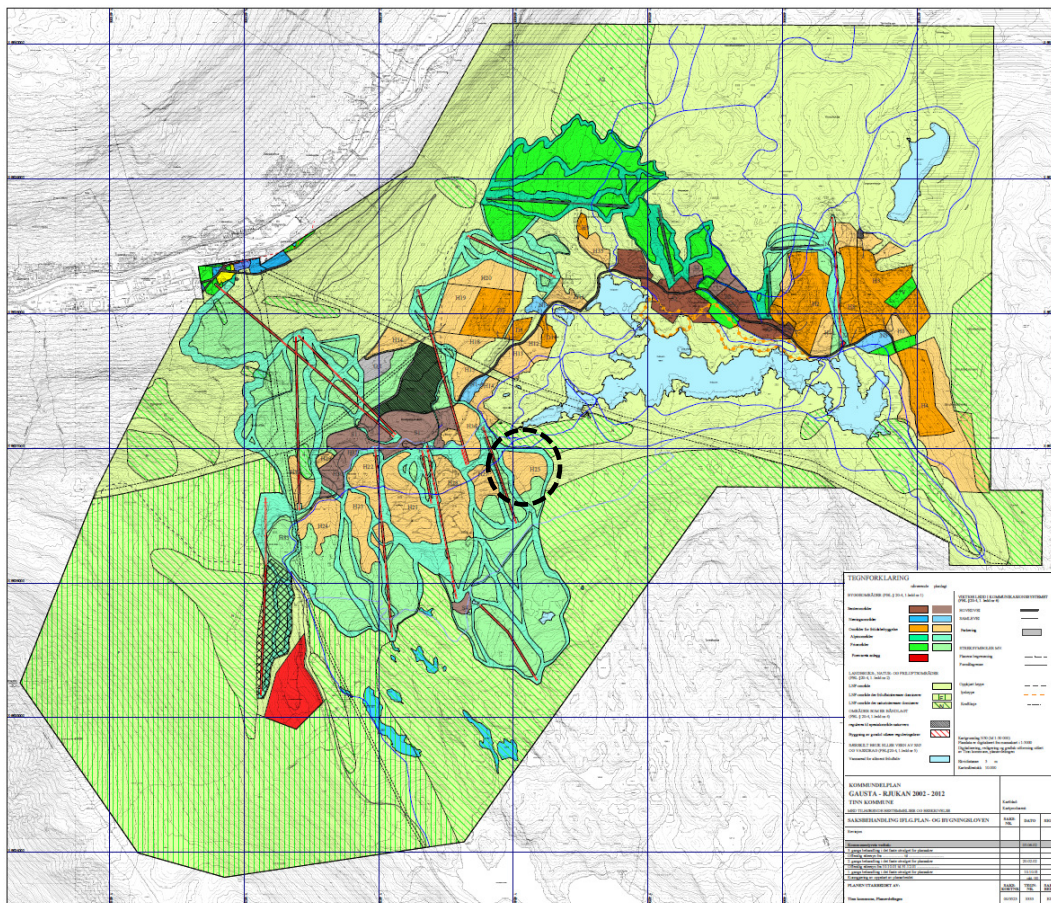


Fig 2: Kommunedelplan for Gausta-Rjukan legger rammer for reguleringsplanen. Planområdet, område H25 er avmerket med svart sirkel.

3 PLANPROGRAM

I det innledende planarbeidet for H25 er det vurdert at det er aktuelt å gjøre en mindre utvidelse av byggeområdene mot nord i forhold til avgrensingen i kommunedelplanen, blant annet av hensyn til atkomst. Dette medfører at planen faller inn under Forskrift om konsekvensutredninger § 2d) som sier at detaljreguleringer på mer enn 15 daa som omfatter nye områder til utbyggingsformål alltid skal behandles etter forskriften.

Innledningsvis skal forslagsstiller utarbeide forslag til planprogram som skal definere premisser for planarbeidet og avklare hva som er de viktigste problemstillingene og hvilke tema som skal konsekvensutredes. Planprogrammet skal også si noe om opplegg for medvirkning og planprosess.

Planprogrammet er et styringsdokument for planarbeidet og beskriver hvilke spørsmål planen skal gi svar på.

4 UTVIKLING AV GAUSTATOPPEN NATURPARK

Etter at kommunedelplanen for Gausta-Rjukan ble vedtatt i 2002, er flere av områdene i første byggetrinn til Gaustatoppen Naturpark regulert og utviklet. Kartet under viser en sammenstilling av kommuneplankartet og faktisk utbygging i områdene H21, H28, H27 og H36. I kommunedelplanen ble ikke atkomst til hvert enkelt område vist, og dette måtte derfor løses i det etterfølgende detaljplanarbeidet. Skissene under illustrerer hvordan det har blitt arbeidet videre med å løse atkomst, byggeområder og alpinformål etter hvert som området og skisenteret har utviklet seg.

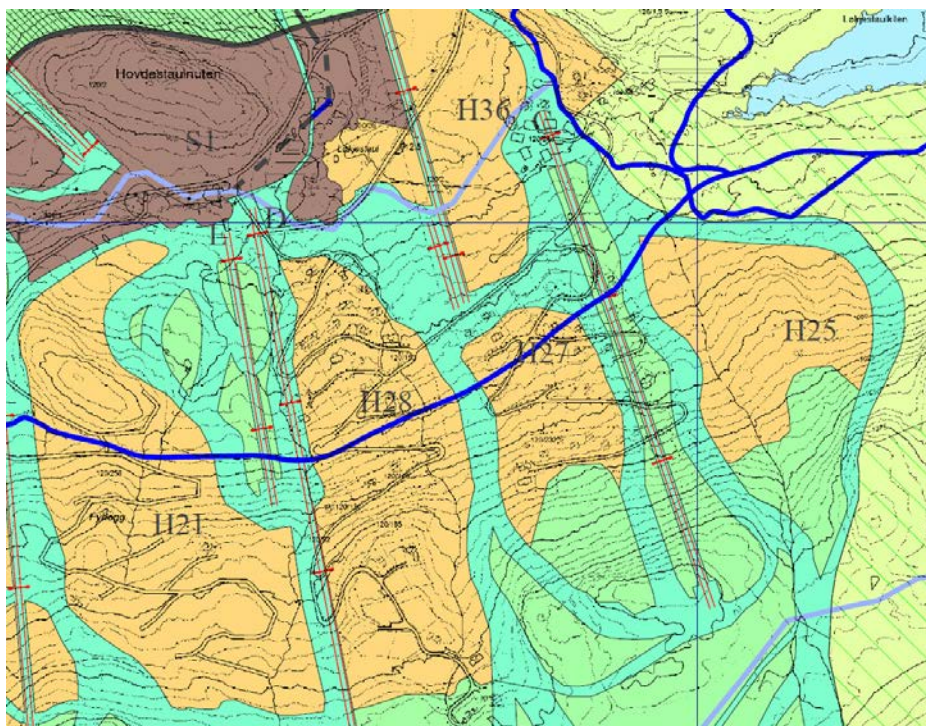


Fig 3: Utsnitt fra kommunedelplanen fra 2002 sammenstilt med faktisk utbygging

Ved oppstart av detaljplanarbeidet for H28 i 2003 ble det laget en illustrasjonsskisse med utgangspunkt i intensjonene i tidligere masterplan og vedtatt kommunedelplan. Hovedpoenget med illustrasjonsplanen var å vise sammenheng mellom område H28 og det øvrige utbyggingsområdet, spesielt med hensyn til biladkomst og alpinanlegg. Områdene H25 og H27 er i skissen vist som ett sammenhengende område. Heis C som lå mellom H25 og H27 er tatt ut.



Fig 4: Utsnitt av illustrasjonsskisse fra 2003

I 2006 ble illustrasjonsskissen revidert for å vise omlegging av hovedvegen mot Gaustablikk og sammenhengen mellom veger, byggeområder, alpinområder og turløype som forprosjekt til reguleringsplanene for H21, H27 og H36B. Heis C er ute, men alpinraseen mellom H27 og H25 er lagt inn igjen. Dette ble nå vurdert som en svært viktig trase som det var viktig å få god bredde og flyt på. Avgrensingen av H27 fikk derfor en annen form, først og fremst som resultat av ønsket om å optimalisere for alpinraseene.

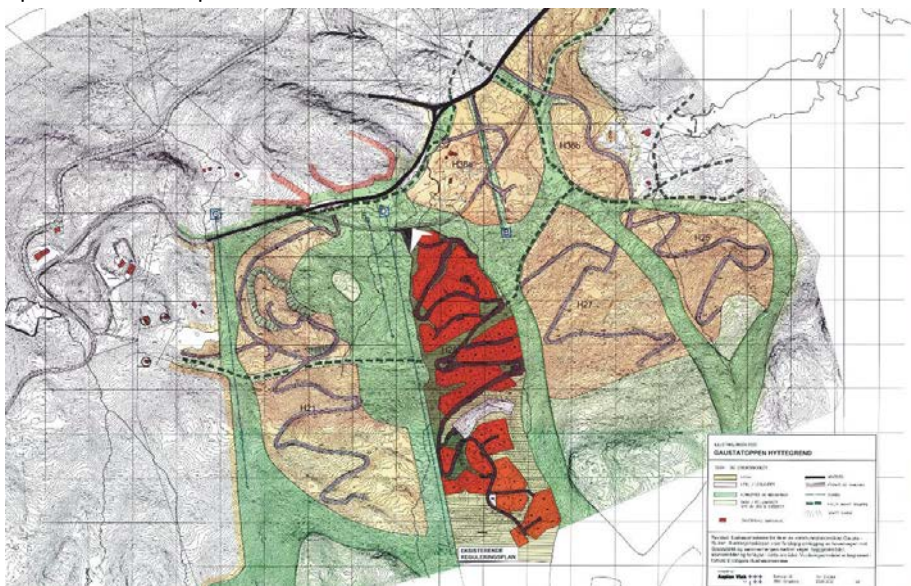


Fig 5: Revidert illustrasjonsskisse fra 2006

Ved oppstart av arbeidet med H25 er det gjort en ny vurdering av hva som er en hensiktsmessig avgrensning for å ivareta sammenhenger, atkomst og utbyggingsmuligheter, se figur 6 under.

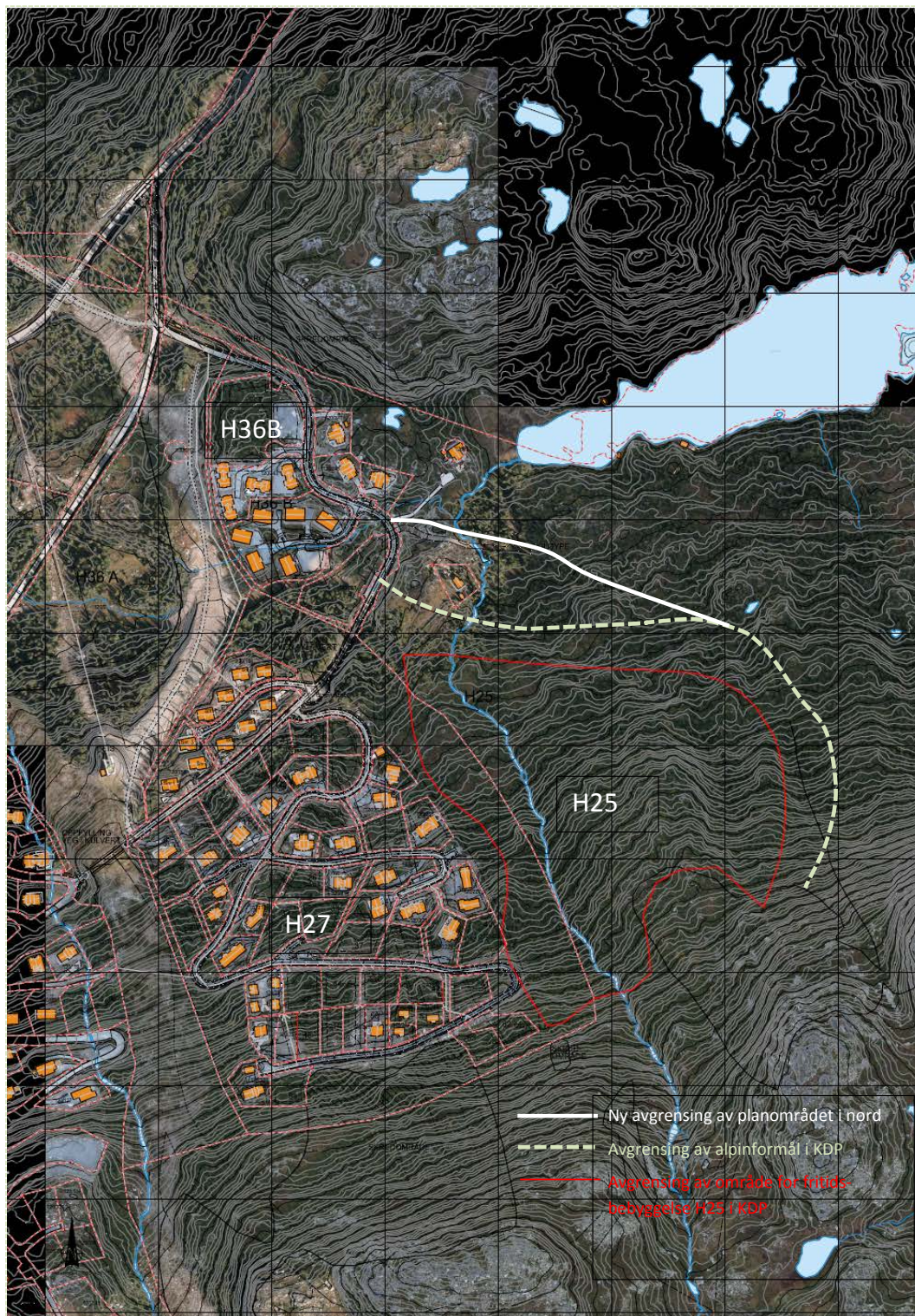


Fig 6: Illustrasjonen viser avgrensning av området i KDP og utvidelsen mot nord

5 HOVEDTEMA I ARBEIDET

Hovedtema i planarbeidet er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse og bygge opp under området som alpin- og reiselivsdestinasjonen. Noen viktige tema er:

- Atkomst
- Hensynet til alpin/skiltraseer og skiløyper
- Forbindelser mellom fritidsbebyggelsen og alpinanlegget
- Terreng, vegetasjon og landskapstilpasning
- Vann- og avløp (tilrettelegge for rasjonelle løsninger)
- Visuell virkning av utbyggingen

6 UTREDNINGER

Utredningsplikten utløses av at området utvides noe inn i et LNF-område der naturinteresser dominerer.

Det er virkningene av planen som helhet som skal inngå ved vurdering av konsekvenser. Temaene som vil bli utredet er beskrevet under.

Naturmiljø

Hele planområdet vil bli registrert av biolog for å kartlegge naturverdiene i området. Registreringene vil bli utført sommeren 2016.

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i området rundt H25. Telemark Fylkeskommune vil gjøre arkeologiske registreringer av planområdet sommeren 2016.

Landskap

Det vil bli laget en 3D modell av området som visualiserer utbyggingen. 3D-modellen vil gi grunnlag for å vurdere hva slags konsekvenser utbyggingen vil ha for fjernvirkning og landskap.

Vassdrag

Tiltak for å sikre tilsig av slam til Kvitåvatn vil bli utredet i henhold til kravene i Kommunedelplanen for Gausta-Rjukan.

Skred og flom

NGI utførte i 2006 skredfarevurderinger for områdene H21, H25, H27 og H36B. Disse vil ligge til grunn for vurdering av skredfare, konsekvenser og eventuelle behov for tiltak i reguleringsplanen for område H25.

Det går en bekk gjennom området. Bebyggelse må legges i flomsikker avstand til bekken. Vurdering av flomfare vil basere seg på lokal kunnskap fra grunneiere i området, befarings, bildedokumentasjon og vurdering av avstand og høydeforskjell fra bekk til bygg ved utforming av løsningsforslag.

Reiseliv

Planforslaget vil bli vurdert i forhold til konsekvenser for reiselivsdestinasjonen.

Friluftsliv

Planforslaget vil bli vurdert i forhold til konsekvenser for friluftsliv, særlig i forhold til langrennsløyper/stier.

Trafikksikkerhet

Planforslaget vil vurdere om trafikksikkerhet blir ivaretatt i planen.

7 PLANPROSESS OG FREMDRIFT

Oppstartsmøte med kommunen ble holdt 12.01.2016.

Det varsles oppstart av planarbeidet parallelt med at planprogrammet legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Planprogrammet skal fastsettes av planutvalget i Tinn kommune etter en høringsperiode på minimum 6 uker.

Planarbeidet er lagt opp som en prosess med tett dialog mellom forslagsstiller, grunneiere, lokale utviklere, skisenteret, entreprenør og planlegger.

Forventet tidspunkt for 1. gangs behandling er oktober 2016.

Det kom fire innspill til planprogrammet:

- Statens Vegvesen
- Fylkesmannen i Telemark
- Telemark fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat

Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlagte oversikt.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 120, Bruksnr 394	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	316 Svineroi
Veiadresse:	Løkjestaulkilsvegen 17, gatenr 2607	Valgkrets:	6 Rjukan
	3660 Rjukan	Kirkesogn:	5140401 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 3 felt H25	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.11.2017	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	871,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/120/394	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/120/394	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.10.2018	Avgiver	4026/120/391	-999,7
	Matrikkelført:	17.10.2018	Berørt	4026/120/394	0,0
			Berørt	4026/120/396	0,0
			Mottaker	4026/120/395	999,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.10.2018	Avgiver	4026/120/391	-871,9
	Matrikkelført:	17.10.2018	Berørt	4026/120/395	0,0
			Berørt	4026/120/396	0,0
			Mottaker	4026/120/394	871,9
Annen forretningstype	Forretning:	05.09.2018	Avgiver	4026/120/394	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2018			

Oppmålingsforretning	Forretning:	14.08.2018	Avgiver	4026/120/2	-35 905,2
	Matrikkelført:	19.02.2019	Berørt	0826/120/425	0,0
			Berørt	3818/120/2/1	0,0
			Berørt	4026/120/2/7	0,0
			Berørt	4026/120/2/10	0,0
			Berørt	4026/120/183	0,0
			Berørt	4026/120/184	0,0
			Berørt	4026/120/253	0,0
			Berørt	4026/120/392	0,0
			Berørt	4026/120/393	0,0
			Berørt	4026/120/394	0,0
			Berørt	4026/120/395	0,0
			Berørt	4026/120/396	0,0
			Berørt	4026/120/397	0,0
			Berørt	4026/120/398	0,0
			Berørt	4026/120/399	0,0
			Berørt	4026/120/400	0,0
			Berørt	4026/120/401	0,0
			Berørt	4026/120/402	0,0
			Berørt	4026/120/403	0,0
			Berørt	4026/120/404	0,0
			Berørt	4026/120/405	0,0
			Berørt	4026/120/406	0,0
			Berørt	4026/120/407	0,0
			Berørt	4026/120/408	0,0
			Berørt	4026/120/409	0,0
			Berørt	4026/120/410	0,0
			Berørt	4026/120/411	0,0
			Berørt	4026/120/412	0,0
			Berørt	4026/120/413	0,0
			Berørt	4026/120/414	0,0
			Berørt	4026/120/415	0,0
			Berørt	4026/120/416	0,0
			Berørt	4026/120/417	0,0
			Berørt	4026/120/418	0,0
			Berørt	4026/120/419	0,0
			Berørt	4026/120/420	0,0
			Berørt	4026/120/421	0,0
			Berørt	4026/120/422	0,0
			Berørt	4026/120/423	0,0
			Berørt	4026/120/424	0,0
			Berørt	4026/120/426	0,0
			Berørt	4026/120/427	0,0
			Berørt	4026/120/428	0,0
			Berørt	4026/120/429	0,0
			Berørt	4026/120/430	0,0
			Berørt	4026/120/431	0,0
			Berørt	4026/120/432	0,0
			Mottaker	4026/120/391	35 905,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.11.2017	Avgiver	4026/120/391	-870,5
	Matrikkelført:	20.11.2017	Mottaker	4026/120/394	870,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.11.2017	Avgiver	4026/120/391	-1 000,9
	Matrikkelført:	20.11.2017	Berørt	4026/120/394	0,0
			Mottaker	4026/120/395	1 000,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkjestaulkilsvegen 17	Fritidsbolig	105,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	114,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.06.2018
Energikilde:		BRA annet:	105,0	Ferdigattest:	18.06.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300693140			Antall etasjer:	1

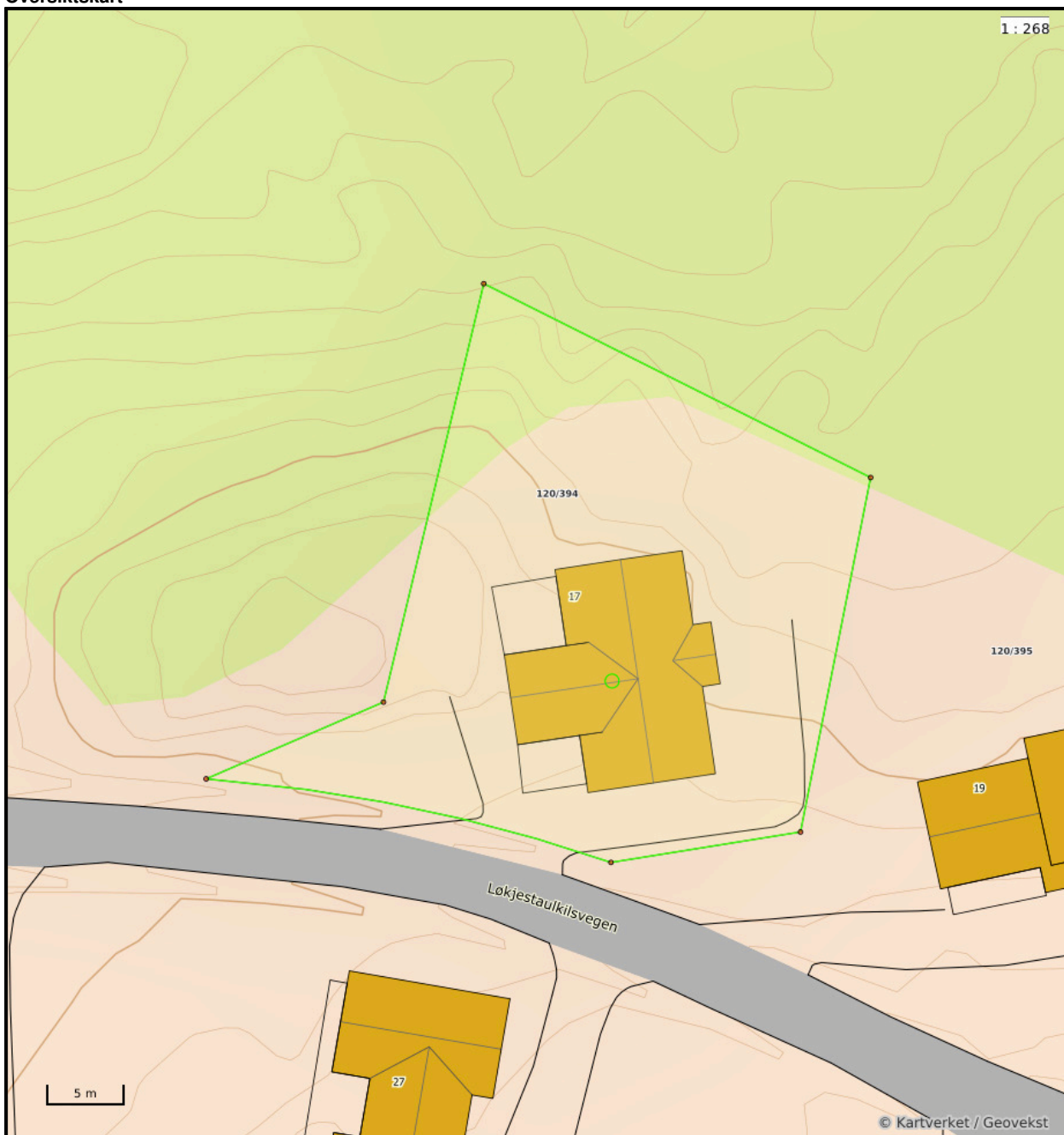
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				105,0	105,0			114,0	114,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

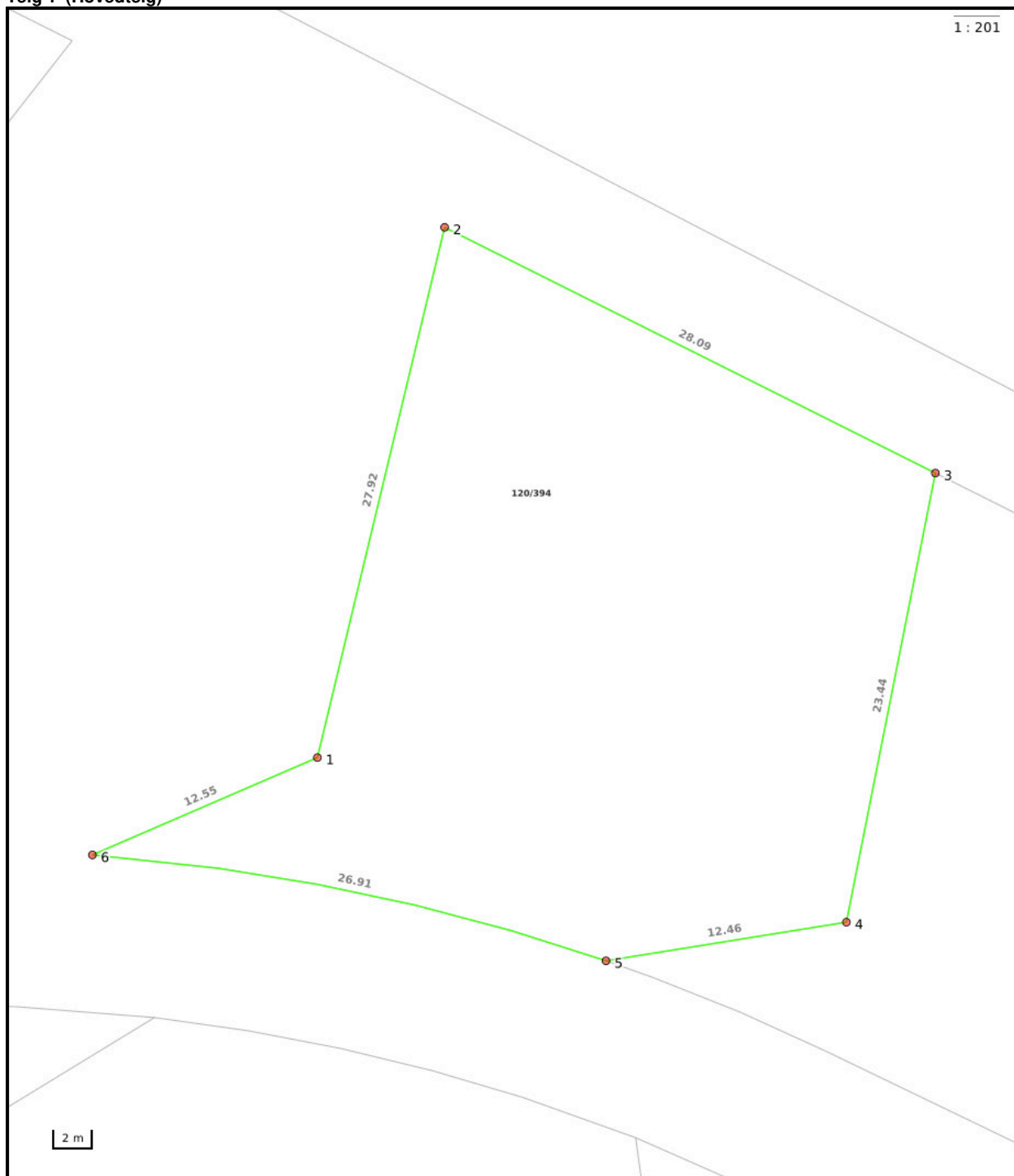
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 871,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 010,49	484 098,15	27,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Umerket
2	6 637 038,12	484 102,17	28,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 027,86	484 128,32	23,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 004,55	484 125,87	12,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 637 001,47	484 113,80	26,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-104,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 004,49	484 087,13	12,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune: 4026 Tinn

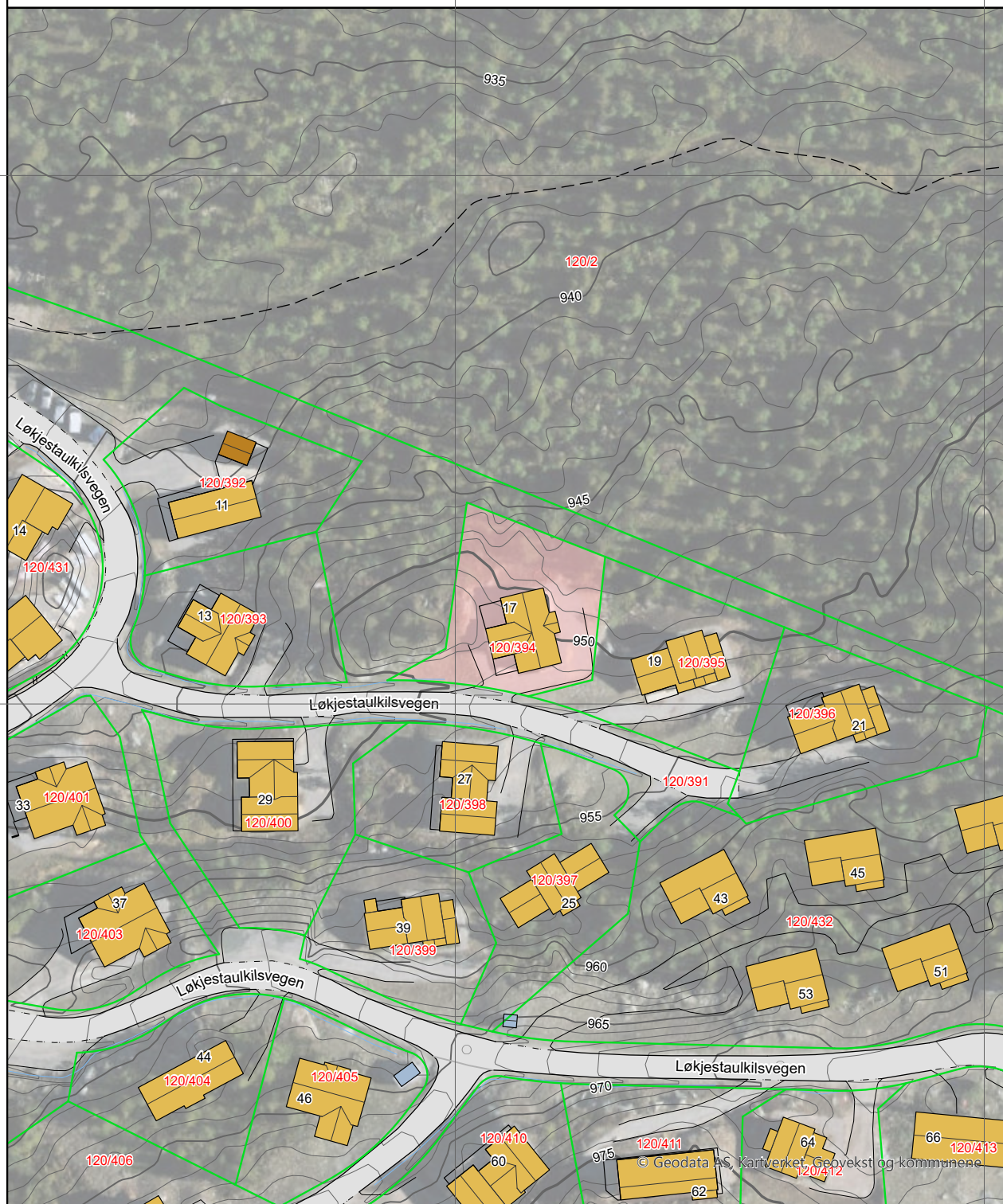
Eiendom: 4026/120/394/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

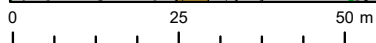
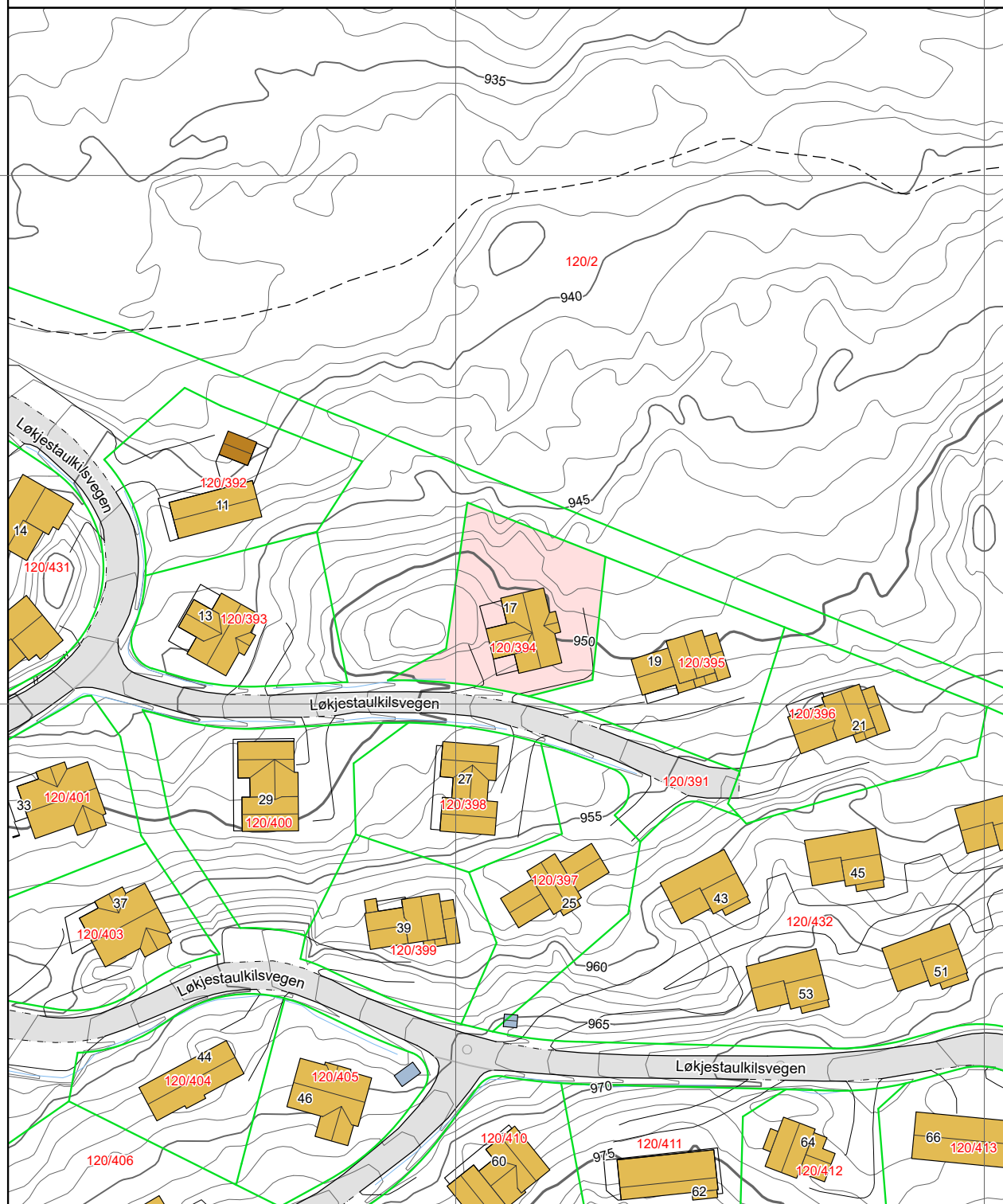
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/120/394/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

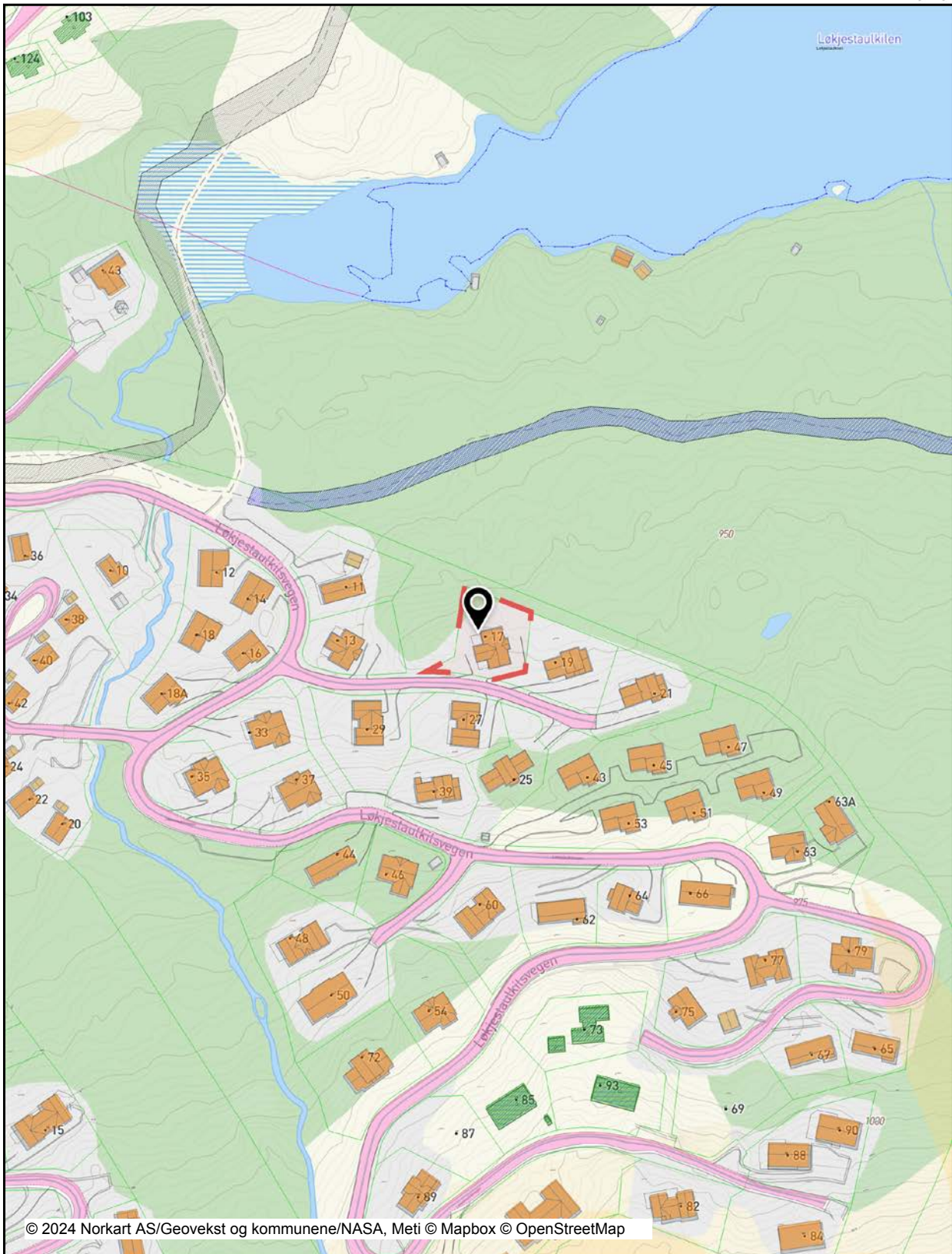


Farekart 120/394

Dato: 23.09.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Skredfare



Område fare for skred 100 år



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løkjestaulkilsvegen 17
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre