

# aktiv.

Gaustatoppen Sjø hytte 14, 3660 RJUKAN

**SJÅ LEVE HYTTER** Ny innflyttingsklar  
fritidsbolig. 125 m<sup>2</sup> GUA 3 plan 2  
stuer 4 sov 2 wc. Balkong. Ski inn/  
ut. Lav omkost



Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

**E-post** christopher.lejonberg@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 32 920,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 022 920,-  
**Selger:** Gaustatoppen Invest AS

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 122/122 kvm  
**Tomtstr.:** 360 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 543  
**Oppdragsnr.:** 1110250023

# SJÅ LEVE HYTTER Ny innflyttingsklar fritidsbolig. 125 m<sup>2</sup> GUA 3 plan 2 stuer 4 sov 2 wc.

Helt ny fritidsbolig fra Leve Hytter på Gaustatoppen Sjø. Hytta er klar til bruk og møbelpakke kan kjøpes! Fritidsboligen er over 3 plan der nedre plan har gang, bod/teknisk, bad og 3 soverom. Midtre plan har utvendig bod, entré/gang, wc og stue med tilbaketrukket kjøkken samt balkong. Øvre plan har hemsstue og hemssov. Totalt gulvareal GUA er 125 m<sup>2</sup>. P-plasser på egen tomt ved hytta.

Gaustatoppen Sjø består av 19 Leve Hytter og 24 Leve Leiligheter, til sammen 43 nye fritidsboliger. Sjø ligger på en skjermet og lun tomt, midt i alpinanlegget, og med lysløypa som nærmeste nabo. Flott utsikt til bl a Toreskyrkja Gaustatoppen! Leve Hytter-konseptet er tegnet av Einar Jarmund, Jarmund/Vigsnæs AS arkitekter MNAL.

Lave omkostninger ved kjøp av ny hytte. Se [www.levehytter.no/sjø](http://www.levehytter.no/sjø) for mer info

# Innhold

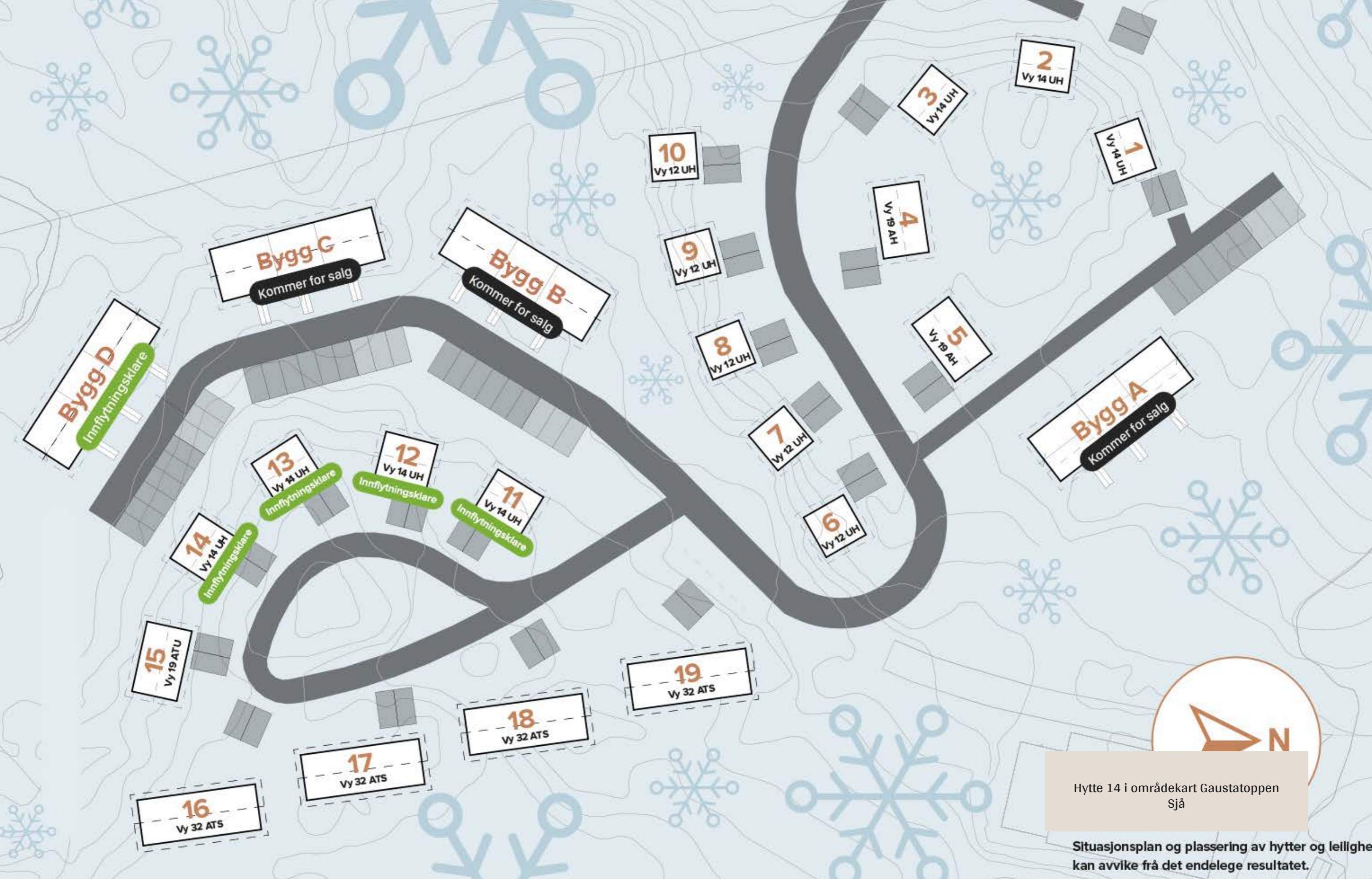
Velkommen .....	2
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	26
Nabolagsprofil .....	37
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	97











**Bygg C**  
Kommer for salg

**Bygg B**  
Kommer for salg

**Bygg D**  
Innflyttingsklare

**Bygg A**  
Kommer for salg

**13**  
Vy 14 UH  
Innflyttingsklare

**12**  
Vy 14 UH  
Innflyttingsklare

**11**  
Vy 14 UH  
Innflyttingsklare

**14**  
Vy 14 UH  
Innflyttingsklare

**10**  
Vy 12 UH

**9**  
Vy 12 UH

**8**  
Vy 12 UH

**7**  
Vy 12 UH

**6**  
Vy 12 UH

**3**  
Vy 14 UH

**2**  
Vy 14 UH

**4**  
Vy 19 AH

**5**  
Vy 19 AH

**1**  
Vy 14 UH

**15**  
Vy 19 ATU

**19**  
Vy 32 ATS

**18**  
Vy 32 ATS

**17**  
Vy 32 ATS

**16**  
Vy 32 ATS



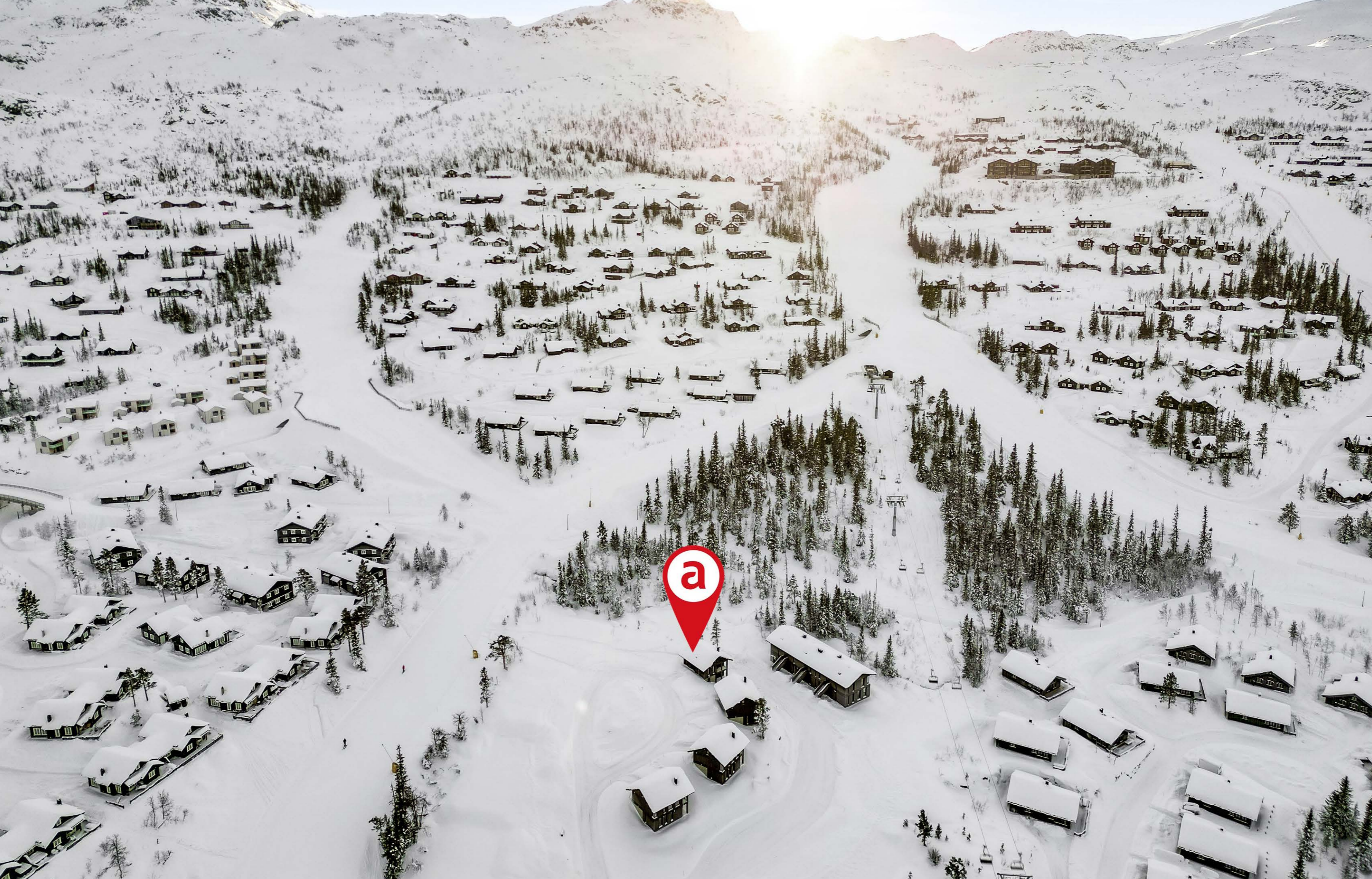
Hytte 14 i områdekart Gaustatoppen  
Sjå

Situasjonsplan og plassering av hytter og leiligheter  
kan avvike frå det endelege resultatet.

# SKISENTER



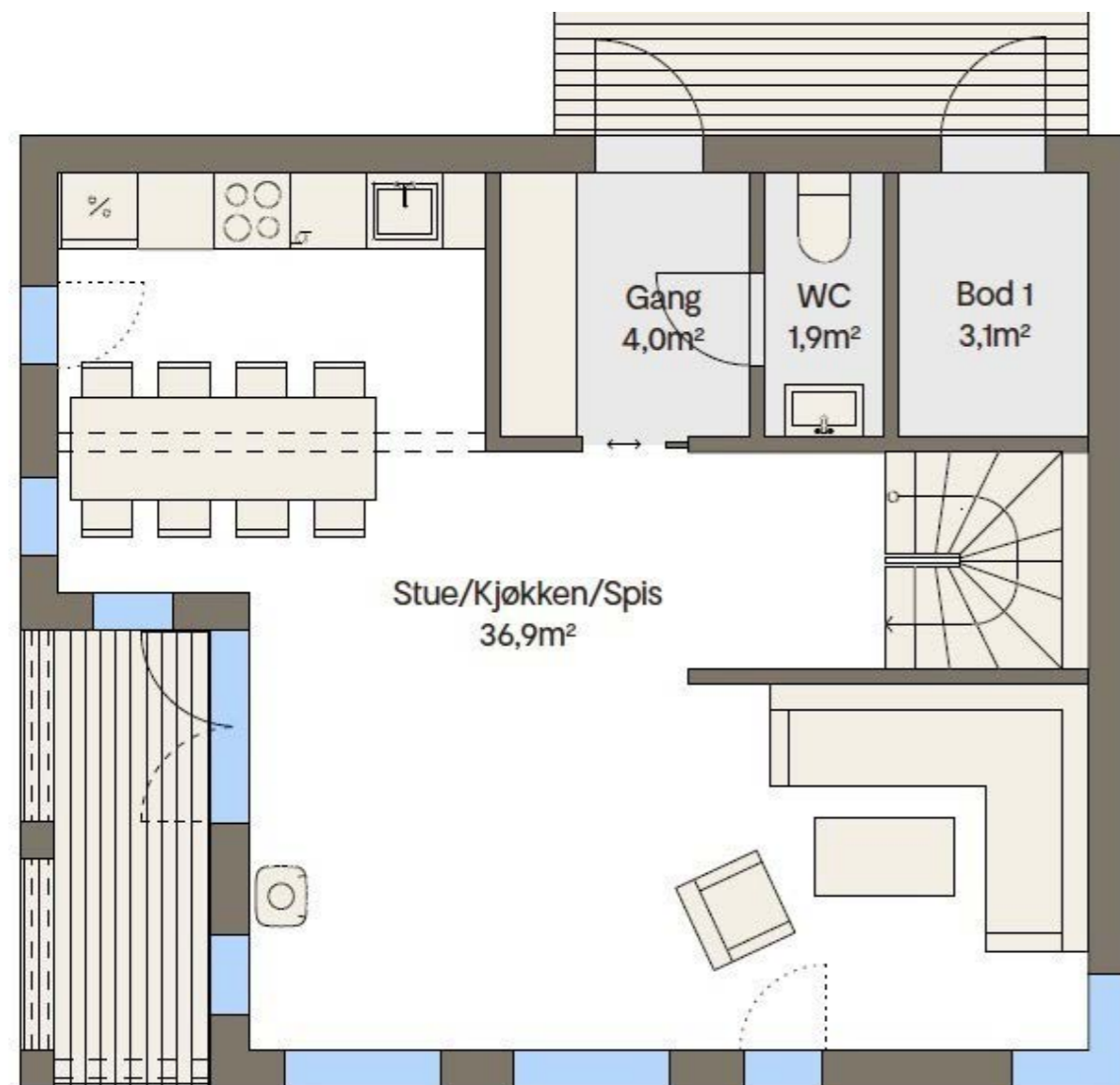






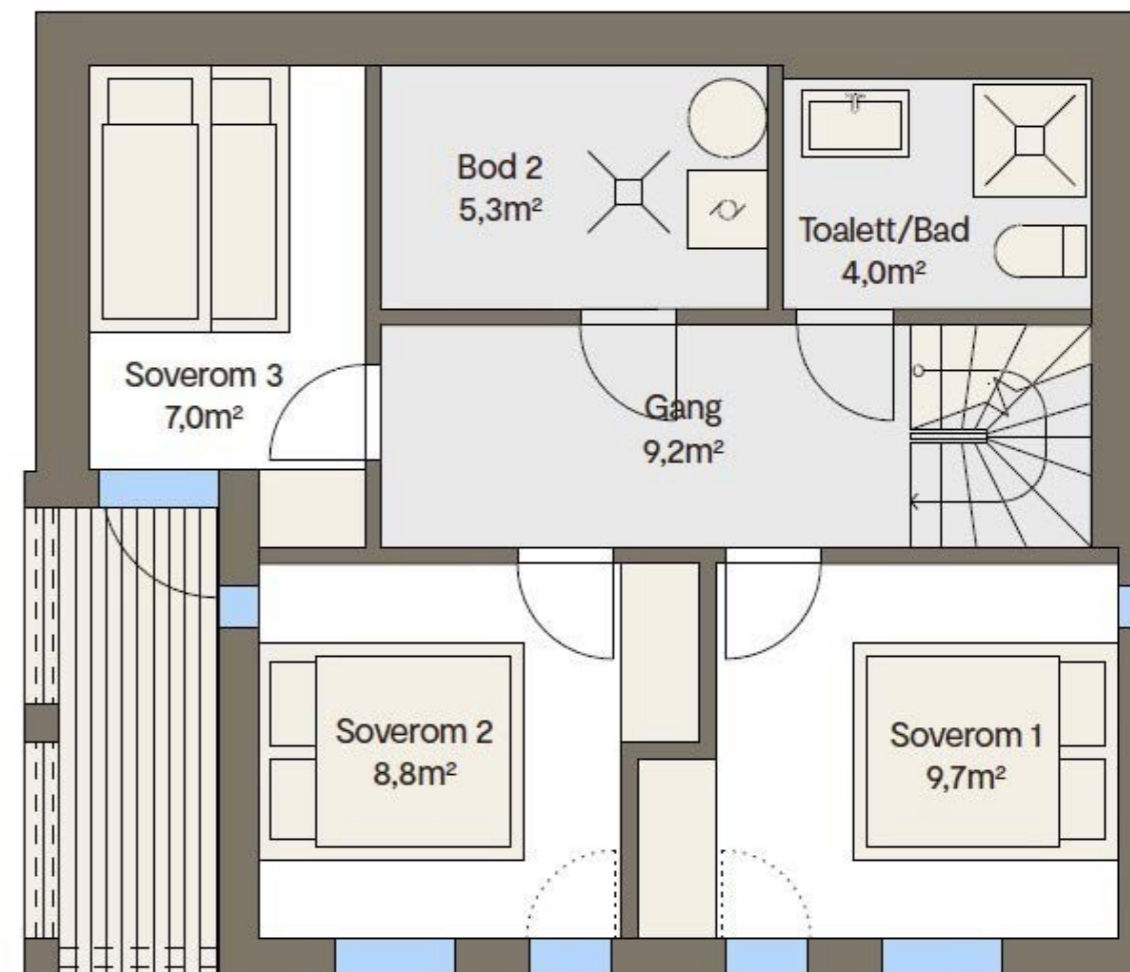
# Plantegning

## 1. etasje



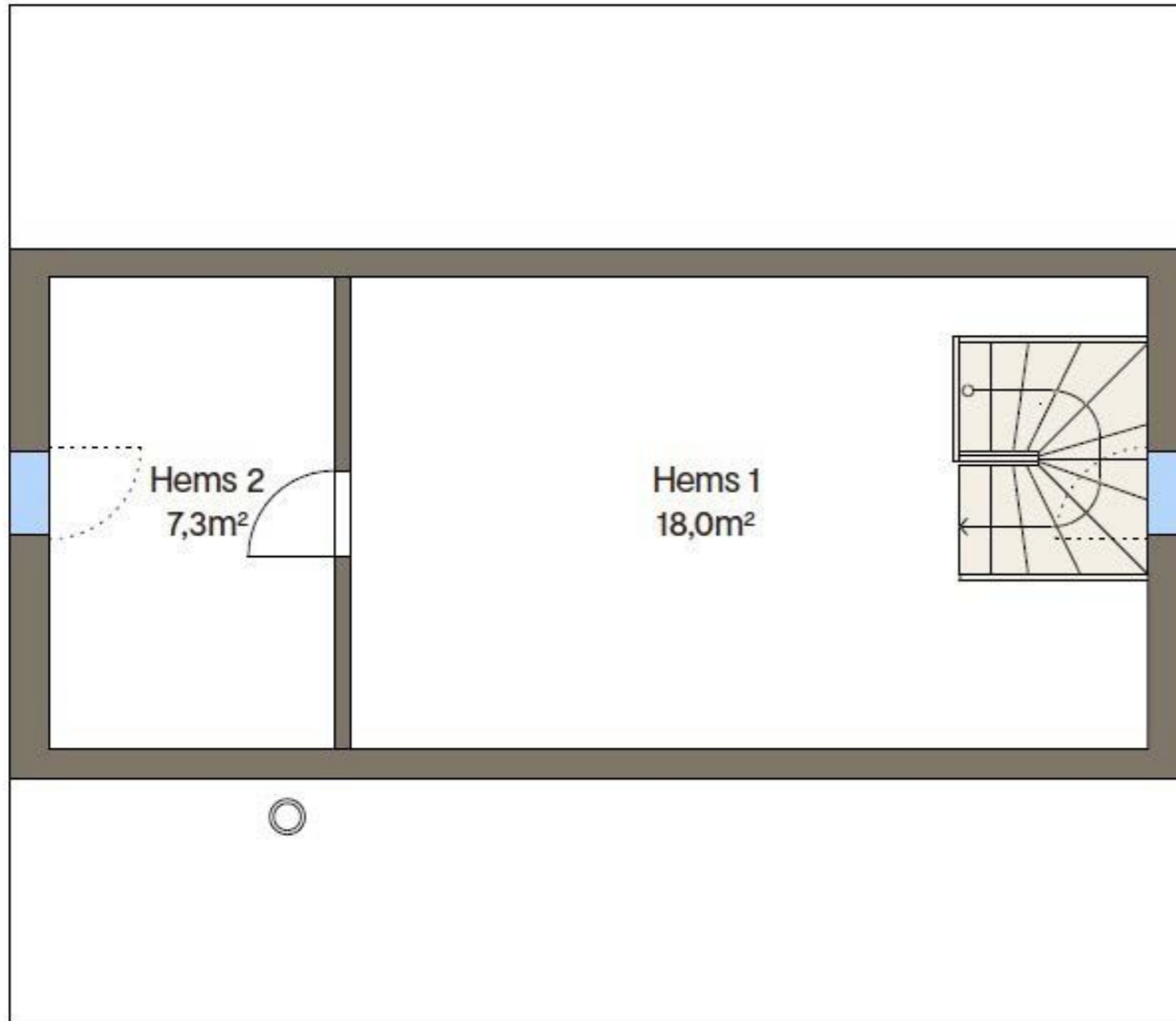
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## U. etasje



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

## Hems



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---

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



# 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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 122 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 122 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> 3 soverom, bod/vaskerom, bad, gang

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, gang, wc, bod

2. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> 2 rom på hems (GUA)

### Ikke målbare arealer

Arealene i 2. etasje (hems) er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde. De er likevel inkludert i oppstillingen for å illustrere hyttas totale areal. Det totale gulvarealet i hytta er 105 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

360 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet naturtomt med p-plasser.

Blant de vakreste gran- og furutrær du kan tenke deg, rundt 1000 meter over havet, ligger hytta i Gaustatoppen Sjø. De er nøye plassert i terrenget for å gi en god opplevelse både for de som bor her, og for de som ser Gaustatoppen Sjø fra de mange skiløypene - enten de går bortover eller nedover.

### Beliggenhet

Gaustatoppen Sjø ligger på en skjermet og lun tomt, midt i alpinanlegget og med lysløypa som nærmeste nabo. Beliggende ca. 915 m.o.h. med spektakulær utsikt opp til Toreskyrkja og Gaustatoppen!

Leve-konseptet er tegnet av Einar Jarmund, Einar Jarmund & CO Arkitekter.

Alpint

Gausta skisenter er kjent for sin snøsikkerhet og blant de første som åpner hver sesong. Med betydelige investeringer i snøproduksjon de siste årene, fremstår skianlegget som topp moderne, tilrettelagt både for familier, avanserte skiløpere og off-piste-entusiaster. Skisenteret har nå 37 nedfarter og 13 heiser, inkludert to stolheiser og flere opplyste bakker for kveldskjøring. Området rundt Gaustatoppen byr også på spennende off piste. Gaustabanen tar besøkende opp til toppen, hvor man kan velge mellom ulike renner med ulik vanskelighetsgrad. Det pågår også arbeider med nye bakker og heiser for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen enda tettere sammen. Mer info på [gausta.com/gausta-skisenter](http://gausta.com/gausta-skisenter)

Langrenn

Som en komplett skidestinasjon har Gaustaområdet et bredt utvalg av langrennsløyper, til sammen rundt 85 km preparerte spor som passer alle nivåer – fra en enkel 1-km sløyfe for nybegynnere til en krevende høyfjellstur på 23 km. Her er det mange muligheter til å kombinere løyper og skape sin egen tur. Den belyste Svartdalsløypa forbinder Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og gjør det enkelt å utforske området til fots eller på ski. Les mer på [gausta.com/langrenn](http://gausta.com/langrenn)

Gaustatoppen

Gaustatoppen, ofte kalt Norges vakreste fjell, ruver over Rjukan på 1 883 moh. Fra bunnen av Vestfjorddalen er høydeforskjellen hele 1 600 meter opp til toppen. Som en av landets mest populære og tilgjengelige toppturer gir fjellet en imponerende utsikt – på klare dager ser du over en sjettedel av Norge og helt til Sverige. På sen vinteren, samt i sommer- og høstsesongen, er det mulig å kjøpe kaffe, vafler og mat på Den Norske Turistforenings sin hytte på toppen. Mer info på [gaustabanen.no](http://gaustabanen.no) og [dnt.no](http://dnt.no)

Sommer og Høst

Gaustatoppen er minst like spektakulær om sommeren og høsten som om vinteren og våren. Området byr på variert terreng for både fotturer og sykling, og nede ved Kvitåvatn kan man fiske, ro, padle eller ta seg et friskt bad. Ved vannkanten ligger også Gausta Fjellresorts populære flytende badstuer. I nærheten finner man også Krossobanen – Nord-Europas første totausbane fra 1926, som ligger bare 20 km unna langs veien gjennom Rjukan. På toppen, ved Gvøseborg, ligger Rjukan klatrepark, kafé, inngangsporten til Hardangervidda, den populære Solstien og flere av Den Norske Turistforenings første hytter. For mer informasjon, se [krossobanen.no](http://krossobanen.no). UNESCO har også listet Rjukans industrielle historie og Vemork kraftstasjon som verdensarv, og området har rikelig med museer og informasjonstavler om stedets rike kulturarv.

Servicetilbud

Gaustaområdet byr på flere restauranter som Gausta Stova, Bakeriet, The Loft, Gaustablikk Fjellresort, Den Lykkelige Sportsmann og Bygget, med et variert utvalg. Ved Gausta skisenter finner du skiutleie, Sport1-butikk og dagligvarebutikken Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter å kjøre til Rjukan,

der det er et bredt utvalg av matbutikker som Spar, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol, populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. For ytterligere informasjon, besøk [gausta.com](http://gausta.com) eller [visitrjukan.com](http://visitrjukan.com)

### Byggemåte

GRUNN- OG BETONG

Tomten er opparbeidet, grunnmuren er isolert, og strøm, vann og avløp er installert. Utomhus er ferdigstilt med tilbakefylling mot hytten, samt oppfylling og arrondering av utearealer med stedlige masser, med pussede overflater.

Veiene er levert med hytteveistandard, og gårds plasser og gangveier har grusdekke.

Utomhus er tilpasset området slik det fremstår etter utbyggingen. Tegningene er ikke nøyaktig målsatt med hensyn til utomhus, og det er gjort justeringer av arrondering – herunder innkjøringer, biloppstillingsplasser, gangveier og nøyaktig plassering av bebyggelse.

TØMRER OG SNEKKER

Hytten har utvendig kledning i grovt, stående panel. Fasaden er grunnet/beiset med ett strøk. Taket er tekket med naturtorv. Det er montert 2-lags energivinduer med herdet glass. Vinduer, ytterdører og innerdører er malt. Terrassen har 28 mm impregnert spaltegulv.

INNVENDIGE OVERFLATER

Alle rom har 14 mm beiset furupanel på vegger og i himling. Bad/toalett har fliser på veggene i dusjnisen. Bad/toalett, gang og bod har fliser på gulvet. Kjøkken, spisestue, stue og soverom har 20 mm heltre eikegulv.

På sokkelhytter med hems er hemsene innredet med vegger, himling, delevegger, innerdører og elektroinstallasjoner i samme stil som resten av hytten.

#### ELEKTRO

Varmekabler er installert på bad/toalett, i gang og bod, samt i oppholdsrom som stue, kjøkken og spisestue, samt eventuell TV-stue. Det er montert faste lamper ute og inne, stikkontakter og panelovner i oppholdsrom uten gulvvarme. Brytere, regulator for gulvvarme, stikkontakter, baderomsvifte og panelovner er levert i Elko+ designutførelse.

#### RØRLEGGER

Alt inntegnet sanitærutstyr er montert.

#### KJØKKEN OG BAD

Kjøkken- og baderomsinnredning er installert.

#### PIPE OG OVN

Stålpipeline og peisovn er montert. For Vy 19ATU med inngang oppe, er stålpipeline og peisinnsett inkludert.

Hytta er nylig ferdigstilt og er ikke gjennomgått av takstmann. Byggemåte er hentet fra det opprinnelige prospektet til selgerne.

#### Standard

Hytta er bygget med solide håndverkstradisjoner og høy standard, der hver detalj er nøye gjennomtenkt. Når du trer inn, møtes du av et stilrent flislagt gulv, som elegant glir over i heltre eikegulv i kjøkken, spisestue, stue og soverom. Veggene er kledd med 14 mm beiset furupanel, og på badet er dusjsonen kledd med fliser for både funksjonalitet og estetikk.

Arealutnyttelsen er optimal, med smarte løsninger som gjør hverdagen enkel og praktisk. Den romslige boden er strategisk plassert ved entréen, slik at nødvendig utstyr alltid er lett tilgjengelig. Alle soverommene ligger i sokkeletasjen, med enkel adkomst til baderommet, noe som sikrer en rolig og privat soveavdeling. Samtidig kan oppholdsarealene benyttes som sosiale soner uten forstyrrelser.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong, hvor du kan nyte den vakre utsikten i skjermede omgivelser. Stuen binder naturlig sammen spisestuen og kjøkkenet, hvor det er plass til et romslig spisebord som forlenger kjøkkenets funksjonalitet og skaper en sømløs overgang mellom sonene.

Hytta er nøye planlagt for å kombinere funksjonalitet, kvalitet og estetikk. Dette gjør den til et ideelt fritidshjem både for hverdagsliv og ferier, med en fantastisk beliggenhet og gjennomført utførelse.

#### 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

Det er opparbeidet biloppstillingsplasser på egen eiendom.

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Diverse

Det gjøres oppmerksom på arealene oppgitt er omgjort fra BRA og P-rom. Leiligheten er ikke kontrollmålt av megler men er basert på arealene oppgitt i de opprinnelige tegningene.

## Energi

#### Info strømforbruk

Det er ikke mulig å regne strømforbruket ettersom leiligheten ikke har vært bebodd.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

#### Info energiklasse

Det foreligger ikke energiattest for fritidsboligen.

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

#### Info kommunale avgifter

Det er per salgsoppgavetidspunkt ikke registrert noen kommunale avgifter i 2024 da boligen er nylig ferdigstilt. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen av de alltid gjeldende statsene. Det stipuleres at kommunale avgifter vil utgjøre ca. kr. 10 000,- per år.

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 ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

#### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av

bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Årlig velavgift

Kr 6 200

#### Velforening

Velforeningskontingent til Gaustatoppen Naturpark Velforening kr 6 200,- per år (betales kr 3 100,- per halvår).

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 inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenn, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september). Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

Se Gaustatoppen Naturpark velforening sin side på Facebook for oppdaterte dokumenter som vedtekter, innkalling til og protokoll fra årsmøte og årsregnskap.

#### 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 543 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:

2023/352658-1/200 03.04.2023 21:00  
PANTEDOKUMENT  
Beløp: NOK 50 000  
Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK  
VELFORENI  
ORG.NR: 992 851 589  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

4026/120/543:  
20.03.1886 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1886 - Dokumentnr: 900019 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1982 - Dokumentnr: 111 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1989 - Dokumentnr: 4552 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
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:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver/  
eksproprietant.

-----  
Diverse påtegning  
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

11.04.1995 - Dokumentnr: 1089 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2006 - Dokumentnr: 3978 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
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:520  
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:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

-----  
Diverse påtegning  
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:520  
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:520  
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:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2022 - Dokumentnr: 1350654 -  
Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og  
Org.nr: 999 638 996  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2023 - Dokumentnr: 320389 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:120 Bnr:520

01.01.2024 - Dokumentnr: 614211 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:543

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig via private stikkveier/-ledninger.

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse -  
konsentrert. Tilstøtende eiendommer er regulert til  
fritidsbebyggelse - konsentrert,  
fritidsbebyggelse - frittliggende, kjøreveg, annen  
veggrunn - grøntareal, parkering, skianlegg,  
naturformål og naturvern. Reguleringskart med  
tilhørende bestemmelser følger som vedlegg til  
denne salgsoppgave.

Offentlige planer:  
Naboområder er avsatt til utvikling og fortetting, og

kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling  
og utbygging i nærområdet. Se reguleringskart,  
kommunedelplan planid 3333 eller konferer med  
megler ved spørsmål. Det finnes flere planer som  
har betydning for eiendommen. Planene finner du  
her: Reguleringsplan: ID: 3220 Navn: H36. [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3818/  
gl\\_planarkiv.aspx?planid=3220](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3220)  
Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta-Rjukan.  
[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3818/  
gl\\_planarkiv.aspx?planid=3333](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333) Det er også mulig å  
gå inn på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com) og finne  
eiendommen for å se forskjellige kartlag for  
regulering, kommunedelplan, kommuneplan med  
mer rundt eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

Det foreligger ingen begrensning ihht kommune eller  
vedtekter om utleie av hele boligen som en  
bruksenhet. Gausta Fritidsutleie er en lokal aktør  
som hjelper eierne av fritidseiendommer i området  
med utleie.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte  
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/  
gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som  
nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven §  
1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles  
dersom selger gjør avtalen som ledd i  
næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks

måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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/hjemmeldokument 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 990 000 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

25 000 (Dokumentavgift)

6 570 (Eierskiftegebyr velforening)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

32 920 (Omkostninger totalt)

48 020 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 820 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 022 920 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 038 020 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 040 820 (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 32 920

#### 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.

#### 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

#### 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  
Eiendomsmegler MNEF  
christopher.lejonberg@aktiv.no  
Tlf: 473 71 031

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

#### Salgsoppgavedato

31.01.2025

# Nabolagsprofil

4026-120/543/0/0

## Høyde over havet

921 m



## Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	12 min	9.1 km
Mår Linje 185, 209	12 min	9.4 km

## Avstand til byer

Rjukan	18 min
Notodden	1 t 12 min
Kongsberg	1 t 32 min
Drammen	2 t 10 min
Skien	2 t 18 min
Oslo	2 t 42 min

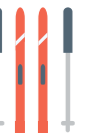
## Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	6 min
Kvitåvatn Fjellstoge	5 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 69 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 13



## Aktiviteter

Gaustabanen	18 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	4 min
Rjukanbadet	18 min

## Sport

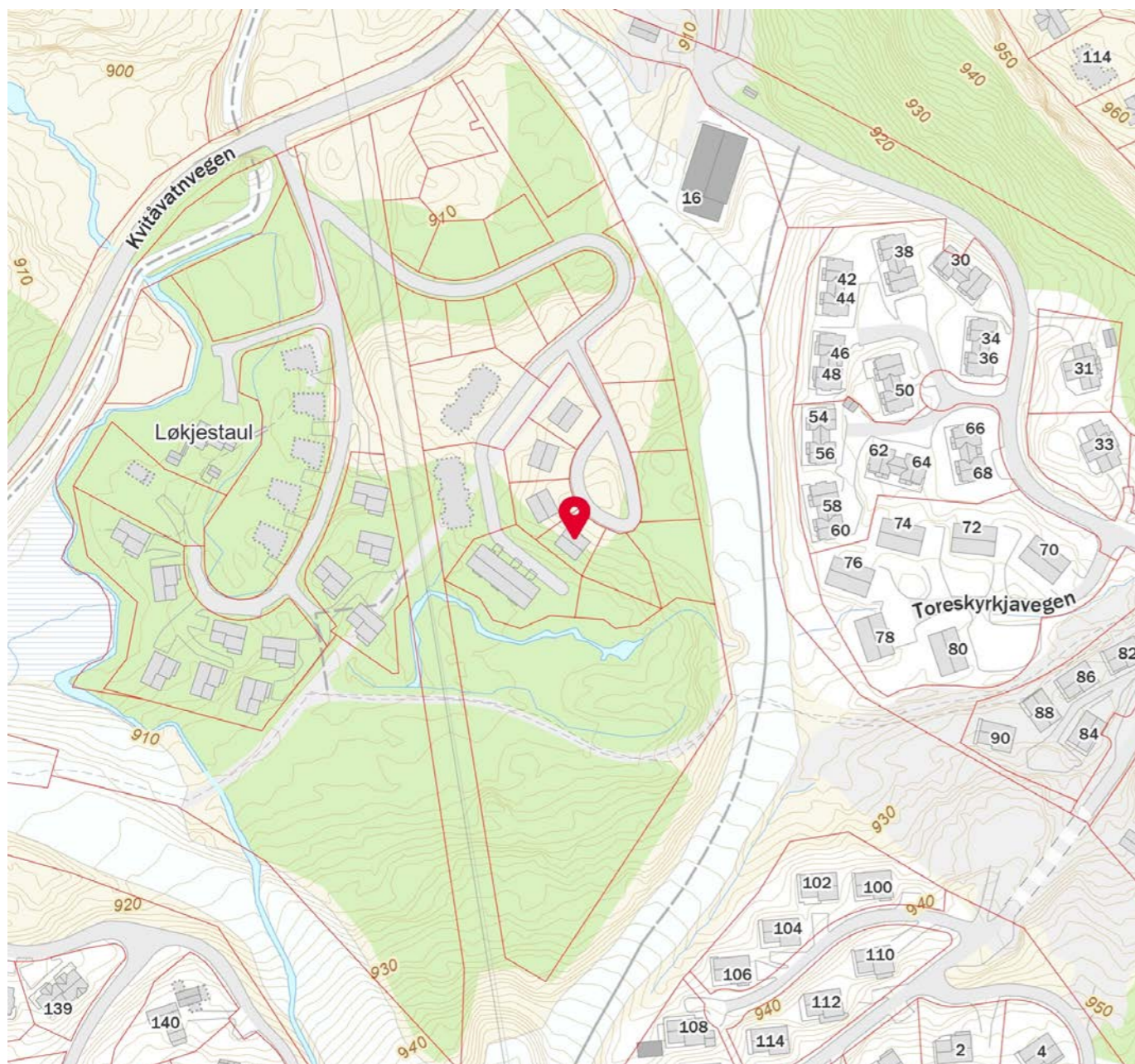
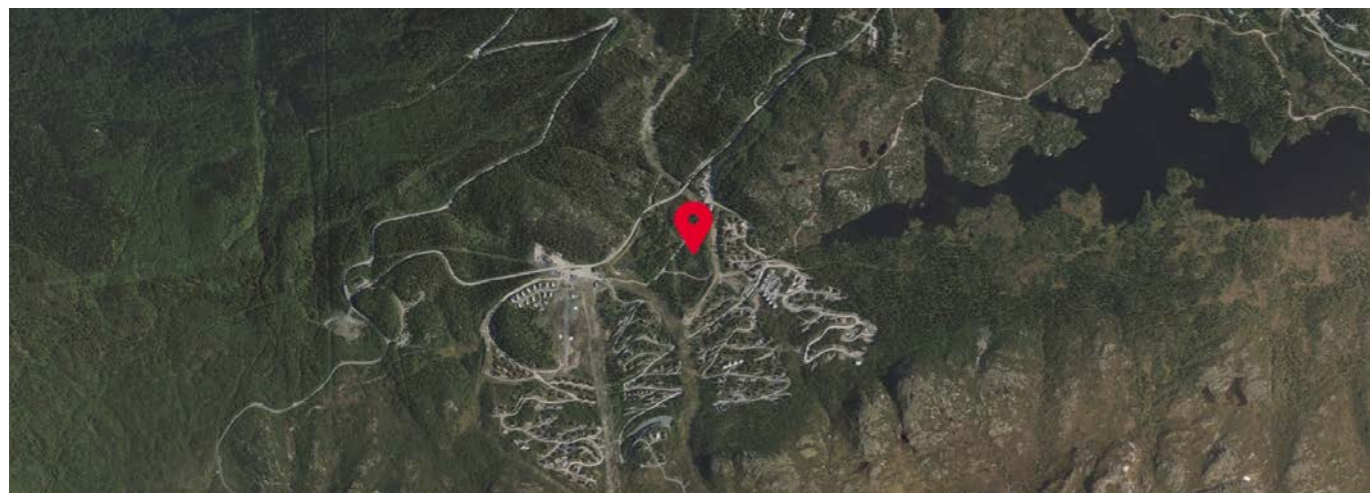
Dale-bakhus - fotballbane Fotball	13 min	9.7 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	14 min	10.3 km
Rjukanbadet/Trimrom	18 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan	15 min
PostNord, søndagsåpent	11.3 km
Spar Rjukan	16 min

## Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	19 min
---------------------	--------



**Administrativt vedtak byggesak - nr. 52/2023**

**Ferdigattest for ny fritidsbolig ved tomt 14 i BFK5 i H36 - 120/543**

Ansvarlig søker: LEVE HYTTER AS  
Tiltakshaver: GAUSTATOPPEN INVEST AS

Søknad mottatt: 07.03.2023

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

<b>Vedtak</b>		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak	25.08.2022	256/2022
<b>Ferdigstillelse</b>		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
07.03.2023		
Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.		
Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstillende oppfyller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.		
Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.		
Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.		

<b>Underskrift</b>	
Rjukan, den 14.03.2023	
Eli Samuelsen fagleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør


Brevet er godkjent og signert elektronisk.


Kopi til:	Boks 41	2301	HAMAR
GAUSTATOPPEN INVEST AS	Postboks 14		
Serviceorg	Atråvegen 568	3656	ATRÅ
Brødrene Alseth A/S	Ruglaringen 6	3737	SKIEN
NORSK TRADISJONSBYGG AS	Svaddeveien 147	3660	Rjukan
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS			



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening

 29. mars 2024  
Klokken 09:30

 **Gausta View (Sportellet)**  
Kvitåvatnvegen 51  
3600 Rjukan

Side 1 av 27

51

52

## 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!

Side 2 av 27

## 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 sakliste
- 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.

Side 3 av 27

53

## 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.

Side 4 av 27

54

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 rettvisende 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
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>				
Felleskostnader		2 966 109	2 915 000	2 957 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 966 109</b>	<b>2 915 000</b>	<b>2 957 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 851 830</b>	<b>2 865 000</b>	<b>2 337 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>114 279</b>	<b>50 000</b>	<b>619 004</b>
<b>FINANSRESULTAT</b>				
Finansinntekter		86 489	0	4 401
Finanskostnader		21 398	0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>65 091</b>	<b>0</b>	<b>4 401</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>179 370</b>	<b>50 000</b>	<b>623 406</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
Overført annen egenkapital		179 370	0	623 406
<b>Sum overføringer</b>		<b>179 370</b>	<b>0</b>	<b>623 406</b>

Gaustatoppen Naturpark Velforening Org.nr. 992851589

Side 7 av 27

57

## BALANSE 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

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

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

Gaustatoppen Naturpark Velforening Org.nr. 992851589

58



## 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
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

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
<b>Sum</b>	<b>2 383 865</b>	<b>2 436 830</b>	<b>1 971 002</b>

### Note 4 Driftskostnader

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

### 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
<b>Sum</b>	<b>184 972</b>	<b>180 750</b>	<b>140 923</b>

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Side 9 av 27

### 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
<b>Sum</b>	<b>28 287</b>	<b>40 000</b>	<b>23 368</b>

### Note 7 Bankinnskudd mv.

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

### 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
<b>Andre endringer</b>	<b>2 608 279</b>	<b>2 428 908</b>

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
<b>Utbetales neste år</b>	<b>15 995</b>	<b>3 995</b>

Side 10 av 27

## Uavhengig revisors beretning

### Til styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap for 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>

#### 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

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 Dokumentmøkkel: L4E06-YF04P-EXXGI-U3M5M-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:

«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.»

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

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

## 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.

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.

### § 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

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

Side 21 av 27

71

- Forslag om saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig sendt styret innen 3 uker før årsmøtet skal avholdes.
- 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.
- På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:
  - Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
  - Godkjenning av budsjett for påfølgende år
  - Behandle saker innkommet til styret
  - Fastsette årskontingent v. Valg av nytt styre
  - Velge revisor for ett år av gangen
  - Behandle saker fremmet av styret.
- Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
- Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende og representerte medlemmene.
- Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, krever vedtak vedrørende tiltak utover vanlig forvaltning 2/3 flertall av de møtende og representerte medlemmene.
- 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.
- 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

- Velforeningen ledes av styret som forestår forvaltningen av fellesskapet.
- 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.
- Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til 1 styreplass hver.
- Styret konstituerer seg selv.
- Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertallsbeslutning. Ved stemmelikhet på styremøte er styrelederens stemme avgjørende.
- Styret skal:
  - Innkreve årsavgift fra medlemmene
  - Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørrnett 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.
  - Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.

Side 22 av 27

72

- 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 unødig 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 eksterne driver. Dette vil blant annet gjelde brøyting, strøing, vedlikehold av veier, lednings- og rønett 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.

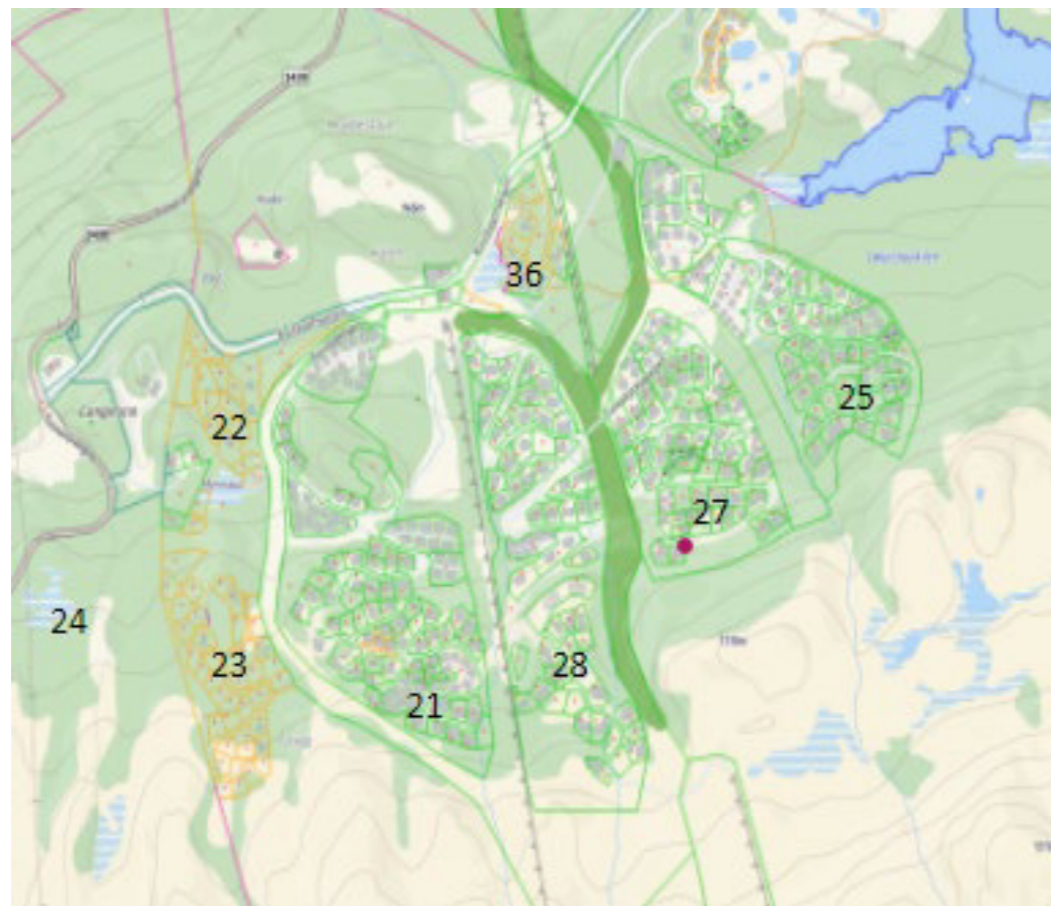
### § 17 BEITE OG SETERRETTIGHETER

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

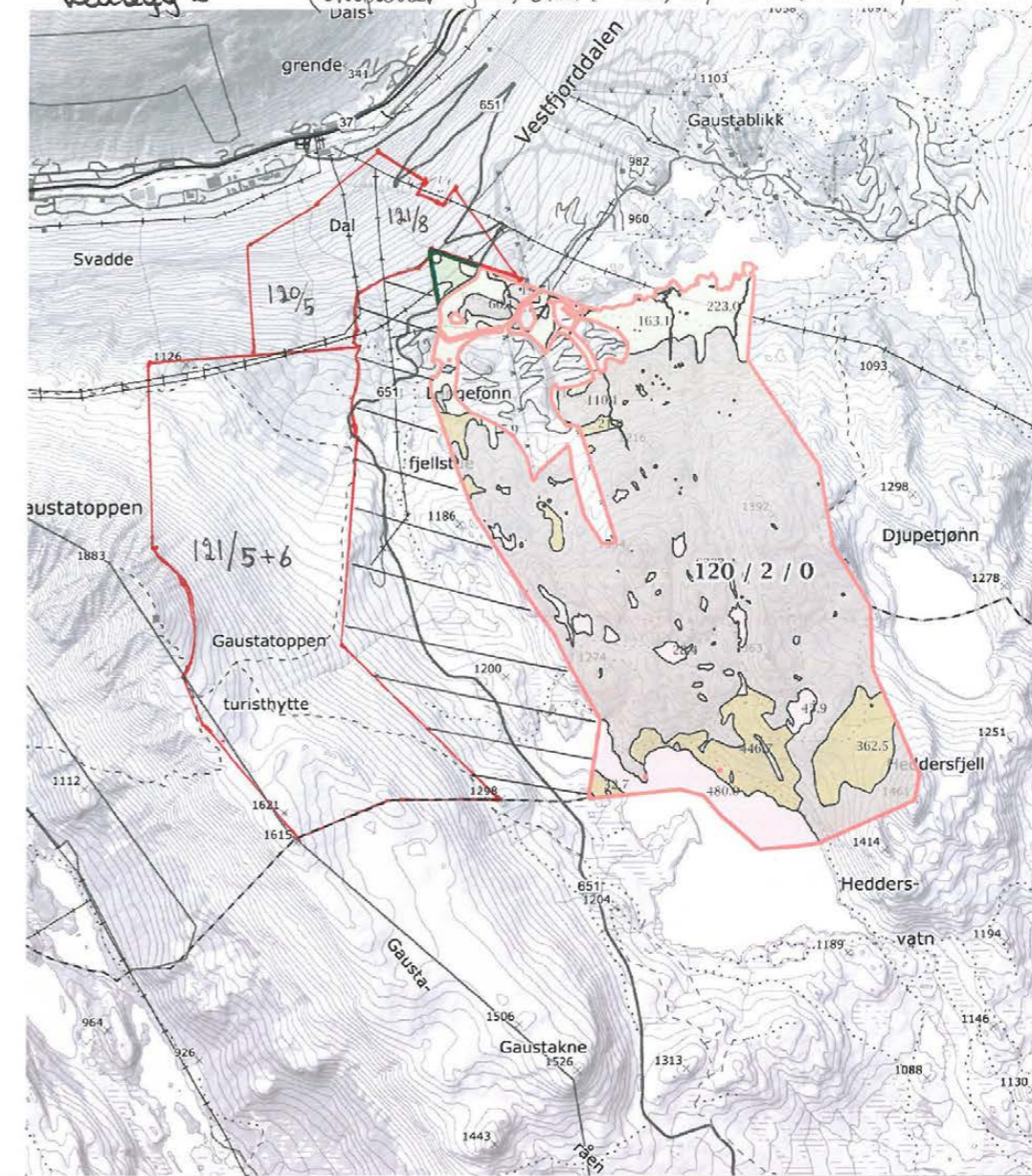
1. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag BA gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september), jfr. Kart i **Vedlegg 2**. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.
2. Eier må selv gjøre de nødvendige 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 formidlingsentral 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 qnr./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

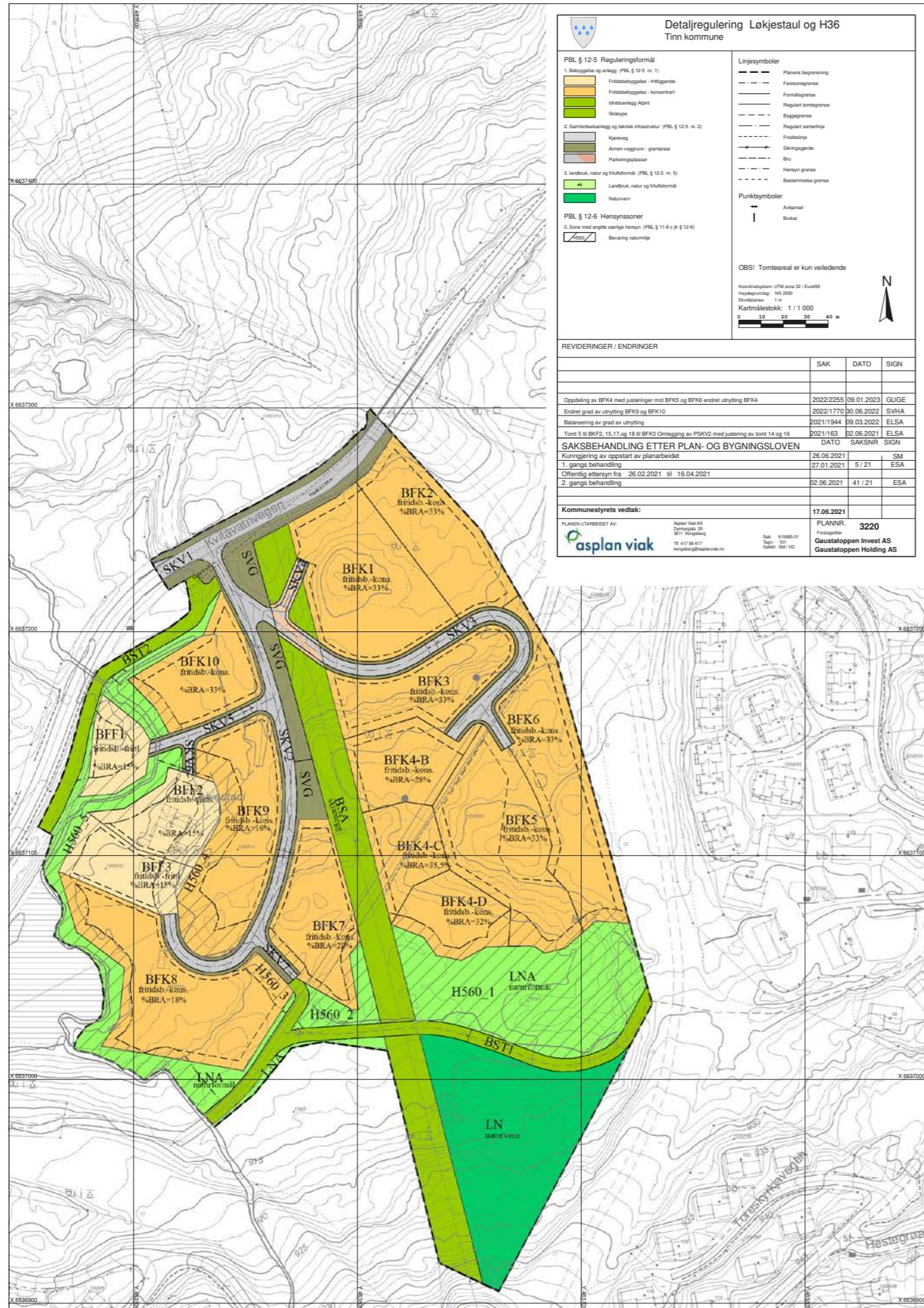
Nettside:  
www.enqvist.no

Postadresse:  
Enqvist Boligforvaltning AS  
Postboks 6653 Rodeløkka  
0502 OSLO

Side 27 av 27



Situasjonsplan og plassering av hytter og leiligheter kan avvike fra det endelige resultatet.



**Tinn kommune**  
Adresse Postboks 14, 3660  
Telefon

Utskriftsdato: 29.12.2023

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Tinn kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3818 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 546 **Seksjonsnr.:** 1  
**Adresse:** 3660 RJUKAN  
**Referanse:** 21-23-5031

### Vedlegg

2 vedlegg

### Kommentar

Reguleringsplan: ID: 3220 Navn: H36. [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3818/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3220](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3220)  
Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta-Rjukan. [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3818/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3333](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333)

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

## Reguleringsplan for Løkjestaul og H36

Reguleringsbestemmelser  
 Detaljregulering

PlanID 3220

### 1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Løkjestaul og H36 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.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og 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 alpinområder 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.

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

### 3. Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8, BFK9, BFK10 og BFF1, BFF2, BFF3)

###### a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

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. Det må velges bygningstyper som gir minst mulig inngrep med skjæring eller fylling. Det skal tilstrebes at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant. For delfelt BFK7 gjelder egne bestemmelser med hensyn til planering ref. 3.1.3 e).

###### b) 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 tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Vinduer og ytterdører kan males i kontrastfarger som hvitt. Andre bygningsdetaljer som vindusinnramming, vindskier o l kan ikke males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 35 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).

###### c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m<sup>2</sup> 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.

###### d) Atkomst på tomta

Det er ikke tillatt å anlegge brattere atkomst inne på tomta enn stigning 14 %. Der det ikke er mulig å anlegge slik atkomst helt fram til hytta, må parkering løses nærmere vegen.

###### e) Belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun bygg og det nærmeste terrenget lyses opp. Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Gatebelysning er ikke tillatt.

### **3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10, fritidsbebyggelse-konsentrert**

#### *a) Grad av utnytting*

I feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10 tillates det tettere utbygging i kjede / rekke, enkelthytter, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5 og BFK6 er 33 %.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK10 er 31 %.

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 5 boenheter

Felt BFK2: 3 boenheter

Felt BFK3: 4 boenheter

Felt BFK4: 8 boenheter

Felt BFK5: 5 boenheter

Felt BFK6: 6 boenheter

Felt BFKR10: 4 boenheter, alternativt 2 storhytter med mange sengeplasser

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

#### *b) Høyde på bygninger i felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10*

Det tillates bygg med inntil to fulle etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

#### *c) Utforming og plassering*

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), 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. Det tillates ikke garasjer / carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

I område BFK1 skal bebyggelsen omkranse høyden og ikke plasseres på toppen av den.

#### *d) Parkering*

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

### **3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK7, BFK8, BFK9, fritidsbebyggelse-konsentrert**

#### *a) Grad av utnytting*

I feltene BFK7, BFK8 og BFK9 tillates det både frittstående hytter og tettere utbygging i kjede/rekke.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er:

BFK7: 19,5 %

BFK8: 18 %

BFK 9: 17 %

BFK10: 31 %

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK7: 3 boenheter

Felt BFK8: 6 boenheter

Felt BFK9: 4 boenheter

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

#### *b) Høyde på bygninger i felt BFK7, BFK8 og BFK9*

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (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 og plassering*

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), 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. Det tillates ikke garasjer/carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

#### *d) Parkering*

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

#### *e) Terrengendringer for felt BFK7*

For felt BFK7 tillates større terrengendringer for tilpassing mot ny veg og rasjonell tomteutnyttelse.

### **3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, 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 beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Det kan bygges én boenhet (hovedhytte) pr tomt med inntil to tilhørende bygninger som uthus / carport / garasje / annekst innenfor tillatt bruksareal. Annekst kan maks være 50 m<sup>2</sup> BRA og uthus / carport / garasje kan maks være 30 m<sup>2</sup>.

#### *b) Høydeangivelse og plassering av bygninger i felt BFF1, BFF2, BFF3*

Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6,3 m.

Det er anledning til å bygge separat annekst og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Eventuell carport plasseres på samme måte.

#### *c) Parkering*

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

### **3.1.5 Alpinområder -heistrasé**

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger.

### **3.1.6 Skiløyper (BST1 og BST2)**

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1 Veger (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7)

Kvitåvatnvegen (SKV1) er offentlig. Øvrige veier er private (SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7). Reguleringsbredden på vegene SKV2 og SKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV4 og SKV5 er 7 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV6 og SKV7 er 3 m eksklusive 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 Annet vegformål og parkering (SVG)

Annen veggrunn omfatter nødvendig areal til grøfter og snøopplag, samt areal mellom regulert veg og alpintrase som er lite egnet for annet utbyggingsformål.

Innenfor areal SVG1 og SVG3 kan det i tillegg etableres parkering.

### 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.3.1 Naturvern (LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4)

Innenfor område for naturvern skal vegetasjon og terreng bevares slik at naturverdiene i området opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer eller har negative konsekvenser for naturverdiene innenfor området.

### 3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

#### 3.4.1 Kombinert kjøreveg og alpintrase

Området angitt med kombinasjonsformål viser hvor adkomst er kombinert med alpin heistrasé og hvor det er tillatt å etablere adkomst til delfeltene BRF1- BRF6.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 Frisiktsone

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

### 4.2 Hensynssone bevaring natur (H560\_1, H560\_2, H560\_3, H560\_4 og H560\_5)

Langs bekken er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 10 meter på hver side av bekkeløpet. I tillegg inngår våtmarksområder/myrer i denne sonen.

Innenfor sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for faunaen i og rundt bekken og i våtmarksområdene. Med unntak av en mindre bekkeomlegging og en oppdemming, ref plankartet, er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget rundt bekkeløpet og i våtmarksområdene. Den naturlige vegetasjonen bør så langt som mulig bevares.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Før det gis igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul ved at det etableres en flomvoll,

eller at eksisterende bekkeløp forsterkes. Dette ligger utenfor planområdet, og er omtalt og kartfestet i hydrologisk notat som følger planen.

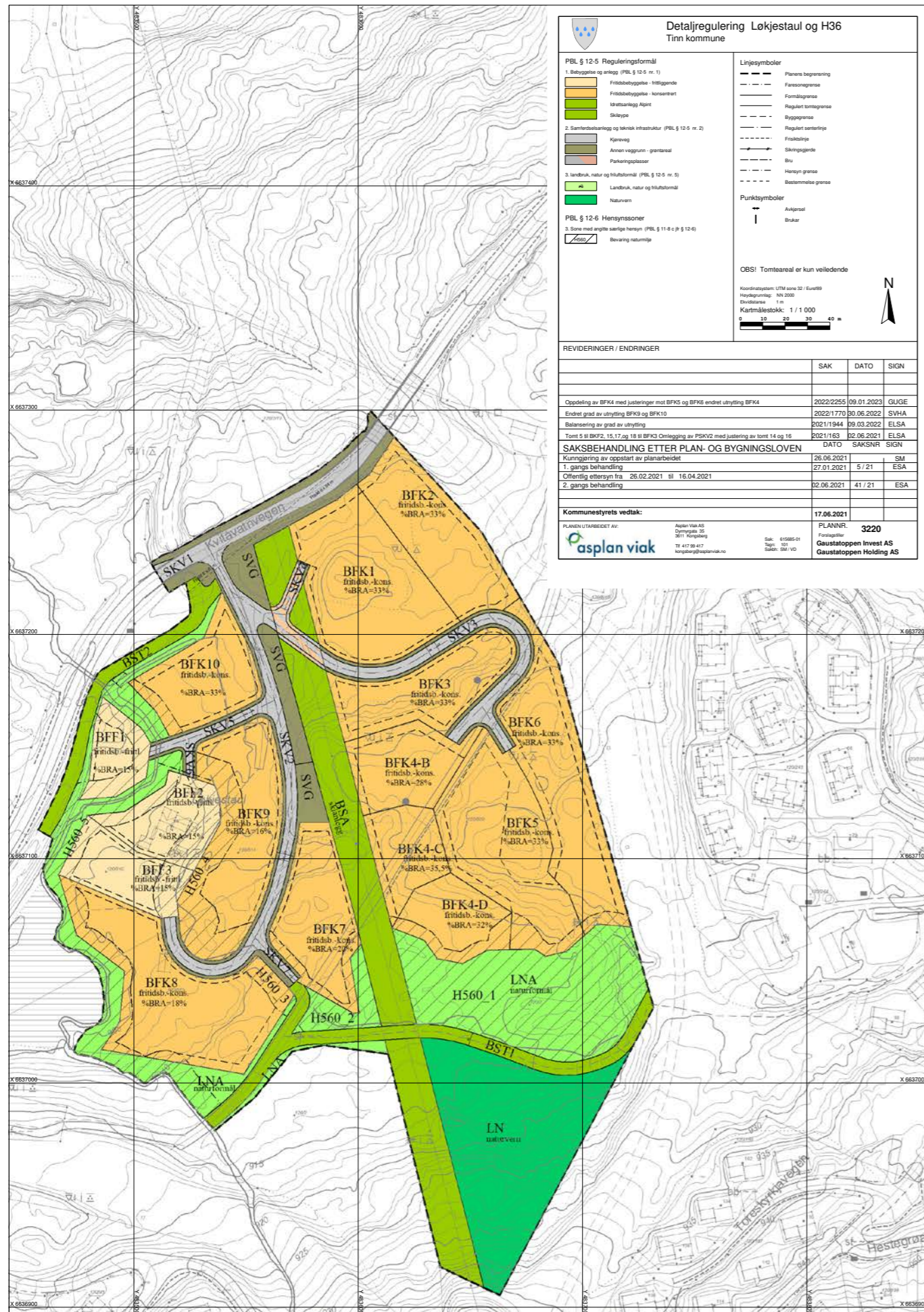
- Før det gis igangsettingstillatelse for veg SKV5 og SKV6 og utbygging av område BFK9 og BFK10 skal det berørte bekkeløpet i dette området endres slik det framgår av plankartet og er beskrevet i hydrologisk notat. Nytt bekkeløp må dimensjoneres for samme kapasitet som eksisterende bekkeløp. Samtidig med endringen av bekkeløpet skal det lages en oppdemming som hindrer at vannet flyter inn på nordsiden av BFK10 slik det gjør i dag. Endringene forutsetter at flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul, ref 5.1 a). Dette er avgjørende for dimensjonering av nytt bekkeløp.

Dimensjoneringen av alle nye tiltak knyttet til bekkeløpene må gjennomføres basert på vannføringsberegninger for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det lages en tiltaksplan for miljøelementene gamle gran- og furutrær inkl. furugadd og døde trær av furu for om mulig å ta vare på de ved utbygging, alternativt å sikre at de blir lagt til naturlig nedbryting i omkringliggende grønnstruktur dersom de må hogges. Ref *Vurdering naturmangfold*, Notat Asplan Viak, 24.10.2020 som følger planen.

### 5.2 Før bebyggelse eller anlegg tas i bruk

Før atkomstveg SKV2 tas i bruk skal Kvitåvatnvegen være fartsregulert til 60 km/t eller lavere forbi krysset.



Tinn kommune

Forslag dato: 17.12.2020  
Vedtatt dato: 17.06.2021  
Mindre endring: 09.03.2022  
Mindre endring: 29.06.2022

## Reguleringsplan for Løkjestaul og H36

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 3220

### 1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Løkjestaul og H36 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.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og 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 alpinområder 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.

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

Side 1 av 6

Reguleringsplan for Løkjestaul og H36

PlanID 3220

### 3. Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8, BFK9, BFK10 og BFF1, BFF2, BFF3)

###### a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

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. Det må velges bygningstyper som gir minst mulig inngrep med skjæring eller fylling. Det skal tilstrebes at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant. For delfelt BFK7 gjelder egne bestemmelser med hensyn til planering ref. 3.1.3 e).

###### b) 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 tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Vinduer og ytterdører kan males i kontrastfarger som hvitt. Andre bygningsdetaljer som vindusinnramming, vindskier o l kan ikke males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 35 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).

###### c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m<sup>2</sup> 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.

###### d) Atkomst på tomte

Det er ikke tillatt å anlegge brattere atkomst inne på tomte enn stigning 14 %. Der det ikke er mulig å anlegge slik atkomst helt fram til hytta, må parkering løses nærmere vegen.

###### e) Belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun bygg og det nærmeste terrenget lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Gatebelysning er ikke tillatt.

##### 3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10, fritidsbebyggelse-konsentrert

###### a) Grad av utnyttning

I feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10 tillates det tettere utbygging i kjede / rekke, enkelthytter, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5 og BFK6 er 33 %.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK10 er 31 %.

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 5 boenheter

Felt BFK2: 3 boenheter

Felt BFK3: 4 boenheter

Felt BFK4: 8 boenheter

Felt BFK5: 5 boenheter

Felt BFK6: 6 boenheter

Felt BFKR10: 4 boenheter, alternativt 2 storhytter med mange sengeplasser

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

###### b) Høyde på bygninger i felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10

Det tillates bygg med inntil to fulle etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

###### c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), 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. Det tillates ikke garasjer / carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

I område BFK1 skal bebyggelsen omkranse høyden og ikke plasseres på toppen av den.

###### d) Parkering

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

##### 3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK7, BFK8, BFK9, fritidsbebyggelse-konsentrert

###### a) Grad av utnyttning

I feltene BFK7, BFK8 og BFK9 tillates det både frittstående hytter og tettere utbygging i kjede/rekke.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er:

BFK7: 19,5 %

BFK8: 18 %

BFK 9: 17 %

BFK10: 31 %

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.



Feltene skal minimum utnyttet med følgende antall boenheter:

Felt BFK7: 3 boenheter

Felt BFK8: 6 boenheter

Felt BFK9: 4 boenheter

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

*b) Høyde på bygninger i felt BFK7, BFK8 og BFK9*

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (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 og plassering*

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), 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. Det tillates ikke garasjer/carport og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

*d) Parkering*

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

*e) Terrengendringer for felt BFK7*

For felt BFK7 tillates større terrengendringer for tilpassing mot ny veg og rasjonell tomteutnyttelse.

**3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, 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 beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Det kan bygges én boenhet (hovedhytte) pr tomt med inntil to tilhørende bygninger som uthus / carport / garasje / annekst innenfor tillatt bruksareal. Anneks kan maks være 50 m<sup>2</sup> BRA og uthus / carport / garasje kan maks være 30 m<sup>2</sup>.

*b) Høydeangivelse og plassering av bygninger i felt BFF1, BFF2, BFF3*

Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6,3 m.

Det er anledning til å bygge separat annekst og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Eventuell carport plasseres på samme måte.

*c) Parkering*

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

**3.1.5 Alpinområder -heistrasé**

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger.

**3.1.6 Skiløyper (BST1 og BST2)**

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype.

**3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

**3.2.1 Veier (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7)**

Kvitåvatnvegen (SKV1) er offentlig. Øvrige veier er private (SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7). Reguleringsbredden på vegene SKV2 og SKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV4 og SKV5 er 7 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV6 og SKV7 er 3 m eksklusive 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 Annet vegformål og parkering (SVG)**

Annen veggrunn omfatter nødvendig areal til grøfter og snøopplag, samt areal mellom regulert veg og alpintrase som er lite egnet for annet utbyggingsformål.

Innenfor areal SVG1 og SVG3 kan det i tillegg etableres parkering.

**3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)**

**3.3.1 Naturvern (LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4)**

Innenfor område for naturvern skal vegetasjon og terreng bevares slik at naturverdiene i området opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer eller har negative konsekvenser for naturverdiene innenfor området.

**3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

**3.4.1 Kombinert kjøreveg og alpintrase**

Området angitt med kombinasjonsformål viser hvor adkomst er kombinert med alpin heistrasé og hvor det er tillatt å etablere adkomst til delfeltene BRF1- BRF6.

**4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

**4.1 Frisiktsone**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

**4.2 Hensynssone bevaring natur (H560\_1, H560\_2, H560\_3, H560\_4 og H560\_5)**

Langs bekken er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 10 meter på hver side av bekkeløpet. I tillegg inngår våtmarksområder/myrer i denne sonen.

Innenfor sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for faunaen i og rundt bekken og i våtmarksområdene. Med unntak av en mindre bekkeomlegging og en oppdemming, ref plankartet, er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget rundt bekkeløpet og i våtmarksområdene. Den naturlige vegetasjonen bør så langt som mulig bevares.

**5. Rekkefølgebestemmelser**

**5.1 Før det gis igangsettingstillatelse**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul ved at det etableres en flomvoll,

eller at eksisterende bekkeløp forsterkes. Dette ligger utenfor planområdet, og er omtalt og kartfestet i hydrologisk notat som følger planen.

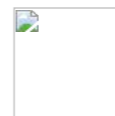
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for veg SKV5 og SKV6 og utbygging av område BFK9 og BFK10 skal det berørte bekkeløpet i dette området endres slik det framgår av plankartet og er beskrevet i hydrologisk notat. Nytt bekkeløp må dimensjoneres for samme kapasitet som eksisterende bekkeløp. Samtidig med endringen av bekkeløpet skal det lages en oppdemming som hindrer at vannet flyter inn på nordsiden av BFK10 slik det gjør i dag. Endringene forutsetter at flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul, ref 5.1 a). Dette er avgjørende for dimensjonering av nytt bekkeløp.

Dimensjoneringen av alle nye tiltak knyttet til bekkeløpene må gjennomføres basert på vannføringsberegninger for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

- c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det lages en tiltaksplan for miljøelementene gamle gran- og furutrær inkl. furugadd og døde trær av furu for om mulig å ta vare på de ved utbygging, alternativt å sikre at de blir lagt til naturlig nedbryting i omkringliggende grønnstruktur dersom de må hogges. Ref *Vurdering naturmangfold*, Notat Asplan Viak, 24.10.2020 som følger planen.

## 5.2 Før bebyggelse eller anlegg tas i bruk

Før atkomstveg SKV2 tas i bruk skal Kvitåvatnvegen være fartsregulert til 60 km/t eller lavere forbi krysset.



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 03.01.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

## Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 546 Seksjonsnr.: 4

Adresse: 3660 RJUKAN

Referanse: 21-23-5031

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3818 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 546 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** 3660 RJUKAN

**Referanse:** 21-23-5031

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Reguleringsplan: ID: 3220 Navn: H36. <a href="https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3220">https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3220</a> Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta-Rjukan. <a href="https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333">https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333</a>

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

### Utskrift fast eiendom

#### Gårdsnummer 120, Bruksnummer 543 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	30.01.2025 kl. 15.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	30.01.2025 kl. 15.01

#### Adresse (r) :

Matr. knr: 4026 gnr: 120 bnr: 543 fnr: 0 unr: 0

adresse:

Kommune: **TINN**

Postkrets: **3660 RJUKAN**

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

##### Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/3647-1/33 15.12.1975	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uppgitt <b>SILJUDALEN OLAV</b> FØDT: 24.03.1951 IDEELL: 1/16 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/3259-1/33 10.10.1994	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 1 000 000 Omsetningstype: Fritt salg <b>AASLAND KJELL</b> FØDT: 26.07.1954 IDEELL: 1/4 <b>AASLAND KRISTIN RAUK</b> FØDT: 09.11.1954 IDEELL: 1/4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/2611-1/33 03.08.1998	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uskifte <b>KVAALE TOVE LAILA</b> FØDT: 29.09.1935 IDEELL: 1/16 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2001/2743-1/33 09.08.2001	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Gave <b>REKDAL TONE</b> FØDT: 10.06.1955 IDEELL: 1/32 <b>THOMASSEN JOSTEIN</b> FØDT: 06.01.1959 IDEELL: 1/32 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/404381-1/200 06.05.2016	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Gave <b>ROBBERSTAD-DANIELSEN SILJE MARIE</b>

FØDT: 15.11.1991 IDEELL: 1/32  
**SILJUDALEN JON GREGAR**  
 FØDT: 28.02.1964 IDEELL: 1/16  
**SYRSTADENG EVA MAJLEN SILJUDALEN**  
 FØDT: 20.09.1984 IDEELL: 1/32  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1087976-1/200 04.10.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 21:00

VEDERLAG: NOK 0  
 Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**FLAATA ANN LISBETH**  
 FØDT: 12.04.1990 IDEELL: 1/24  
**FLAATA MAY HANNE**  
 FØDT: 10.09.1994 IDEELL: 1/24  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1124101-1/200 10.09.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 21:00

VEDERLAG: NOK 0  
 Omsetningstype: Gave  
**BAKKEN CAMILLA SILJUDALEN**  
 FØDT: 06.03.1981 IDEELL: 1/24  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1363612-1/200 01.12.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 21:00

VEDERLAG: NOK 0  
 Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**BONDAL TOV ØYSTEIN**  
 FØDT: 17.02.1974 IDEELL: 1/16  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Påtegning til hjemmel:

2017/1087976-2/200 04.10.2017 **SEREIE IFØLGE TESTAMENT**  
 21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2017/1087976-1/200  
 GJELDER: **FLAATA ANN LISBETH**  
 FØDT: 12.04.1990  
 GJELDER: **FLAATA MAY HANNE**  
 FØDT: 10.09.1994

2021/1124101-2/200 10.09.2021 **SEREIE IFØLGE SKJØTE**  
 21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1124101-1/200  
 GJELDER: **BAKKEN CAMILLA SILJUDALEN**  
 FØDT: 06.03.1981

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1350654-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
 RETTIGHETSHAVER

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1886/900018-1/33 20.03.1886 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 Grensegangssak  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

1886/900019-1/33 20.03.1886 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 Grensegangssak  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

1982/111-6/33 12.01.1982 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
 Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

1989/4552-1/33 10.11.1989 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520  
 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
 STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

1991/541-1/33 14.02.1991 **SKJØNN**  
 Kvilldal - Flesaker  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520  
 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
 STATNETT SF trådt inn som  
 rettighetshaver/ekspropriant.  
 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
 STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

1995/1089-1/33 11.04.1995 **JORDSKIFTE**  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2006/3978-1/33 24.10.2006 **JORDSKIFTE**  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2007/301713-1/200 30.03.2007 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 124  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 125  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 128  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 129  
 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  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2007/559110-1/200 10.07.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 Forpliktelse ifm. stier, langrenns løypenett m.m.  
 Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2009/38480-1/200 19.01.2009 **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
 Frafalles i gnr 120 bnr 250, 251, 252 og 253  
 Rettet iht tgl § 18, KTS 25.03.2009

2009/457036-1/200 24.06.2009 **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
 Denne heftelse gjelder ikke for bnr. 184, men for  
 alle eiendommer utskilt fra bnr. 184

2009/170934-2/200 10.03.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 250  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2009/180210-3/200 12.03.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 Rettighetshaver: THOMASSEN JOSTEIN  
 FØDT: 06.01.1959  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans  
 livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120/bnr. 2 er  
 eier av tomta.  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2009/852428-3/200 09.11.2009 **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  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2022/1350654-1/200 28.11.2022 **PANTEDOKUMENT**  
 21:00

Beløp: NOK 250 000 000  
 Panthaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG  
 ORG.NR: 999 638 996  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2022/1350654-2/200 28.11.2022 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
 21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
 Rettighetshaver: SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG  
 ORG.NR: 999 638 996  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 520

2023/352658-1/200 03.04.2023 **PANTEDOKUMENT**  
 21:00  
 Beløp: NOK 50 000  
 Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENI  
 ORG.NR: 992 851 589  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/678758-1/200 27.06.2023 **PANTEDOKUMENT**  
 21:00  
 Beløp: NOK 50 000 000  
 Panthaver: GAUSTATOPPEN INVEST AS  
 ORG.NR: 982 187 613  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2023/320389-1/200 27.03.2023 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 21:00  
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4026 GNR: 120  
 BNR: 520

2024/614211-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**  
 00:00  
 Tidligere:  
 KNR: 3818 GNR: 120 BNR: 543

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



## 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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gaustatoppen Sjø hytte 14  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christopher Lejonberg

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre