



**HYTTETOMT  
I OMRÅDE H22/23  
— EN PERLE I  
GAUSTATOPPEN  
NATURPARK!**



# INNHold

En komplett skidestinasjon — 8

En helårsdestinasjon — 11

Kart — 13

Tomtefelt H22/23 — 20

Reguleringskart — 22

Salgsoppgave — 23

Budskjema — 27



# 1 883 MOH.

GAUSTATOPPEN ER NORGES VAKRESTE FJELL.  
DET ER IKKE UTEN GRUNN AT TITUSENVIS AV TURISTER HVERT ÅR  
TAR TUREN OPP PÅ TOPPEN — BÅDE SOMMER OG VINTER.





Foto: Gaustablikk Skisenter

# EN KOMPLETT SKIDESTINASJON

---

**Gaustatoppen Naturpark er en av de mest snøsikre vinterdestinasjonene i Norge. Her faller snøen tidlig, og ofte kan man skilte med åpne skiheiser allerede i oktober.**

Gausta Skisenter har i de siste årene utviklet seg til et moderne skianlegg, med tilbud for hele familien. Skisenteret har nå 35 nedfarter og 13 heiser, inkludert 2 ekspresstolheiser. Lengste nedfart er 3,8 km, og største høydeforskjell er 550 meter. For snowboard og offpist er området rundt Gaustatoppen anerkjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og derfra er det mulig å stå ned flere ulike renner, med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned.

Som en komplett skidestinasjon, tilbyr Gaustatoppen og Gaustablikk også meget gode langrennsforhold. Området har ca. 90 km med preparerte langrennsløyper, fordelt på 17 løyper, som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km, til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere de ulike sløyfene og forme sin egen tur. Løypene er godt merket, og ca. 13 km av dem er i tillegg kjørt opp med skøytespor. Løypeselskapet preparerer alle løypene hver dag gjennom hele sesongen så lenge værforholdene tillater det, og streber etter høy kvalitet på prepareringen.

FOR LØYPEINFORMASJON SE:

[skiinfo.no](http://skiinfo.no)

[visitjukan.no](http://visitjukan.no)





Foto: Gaustablikk Skisenter





Foto: Gaustablikk Skisenter



Foto: Gaustablikk Skisenter





# EN HELÅRS- DESTINASJON

---

Gaustatoppen og omegn har siden 1700-tallet vært et yndet sted for turisme. Folk fra alle kanter av Norge har fartet til Gaustatområdet for å la seg imponere av vakker natur, spektakulære fossefall, vakre innsjøer, fantastiske viddelandskap og ikke minst Gaustatoppen, som er selve hovedsymbolet for Tinn kommune.

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 meter fra dalbunnen og opp til toppen. Årlig tar ca. 100 000 mennesker turen opp på Gaustatoppen for å nyte den spektakulære utsikten. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten. Utsikten viser over én sjettedel av Norge. Gjennom det meste av året kan du kjøpe mat og drikke i Turistforeningens gamle steinhytte på toppen. Gaustatoppen Turisthytte ble bygget allerede i 1893, av fjellets egen naturstein. Vil du oppleve noe helt spektakulært, anbefaler vi en tur med Gaustabanen opp til toppen av fjellet!

Det tar ca. 15 minutter å kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker som Spar, Kiwi og Coop, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. Gvapseborg café & restaurant, på toppen av den anerkjente gondolen Krossobanen, er også vel verdt et besøk!

FOR MER INFORMASJON SE:

[gaustabanen.no](http://gaustabanen.no)

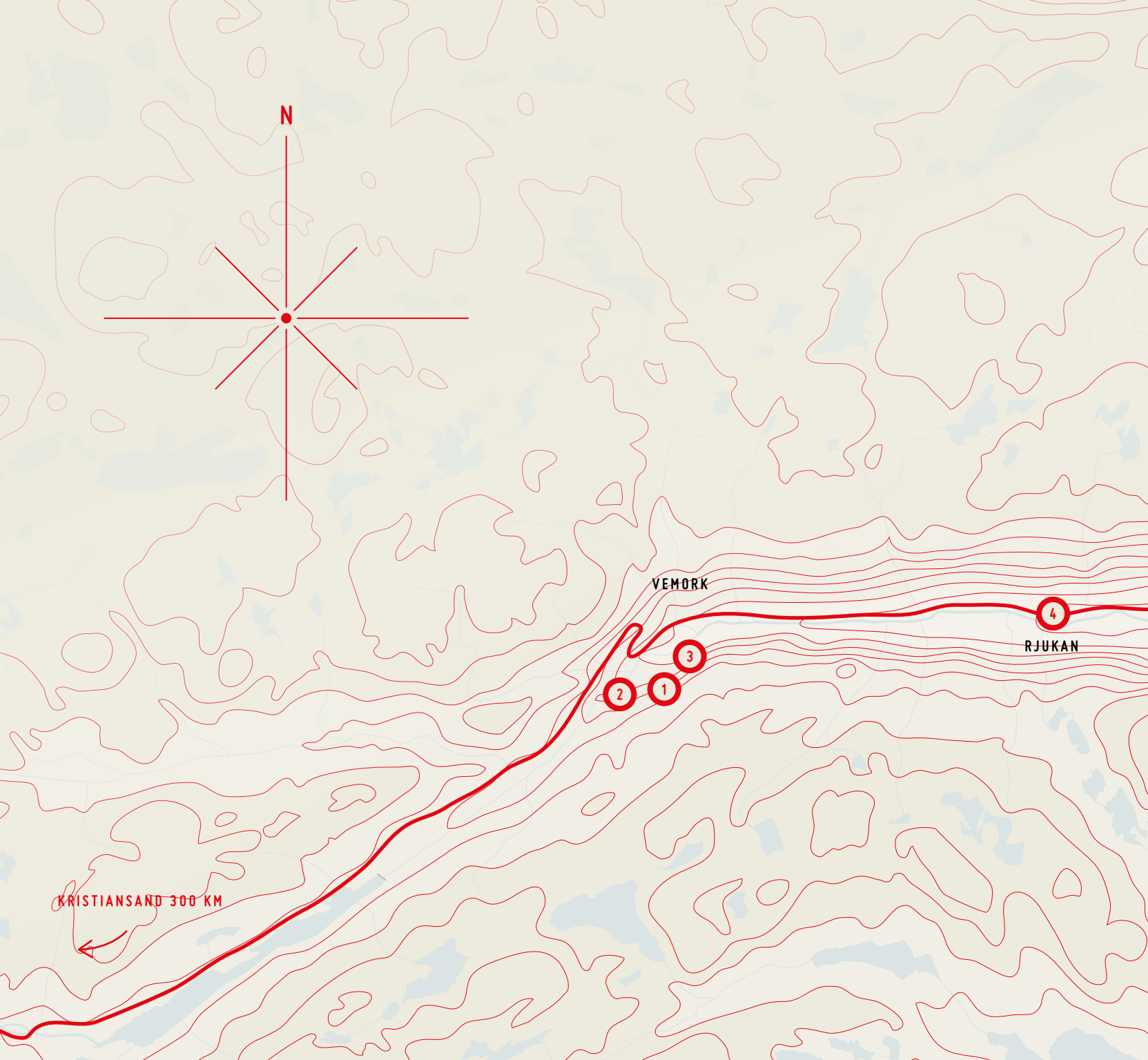
[krossobanen.no](http://krossobanen.no)

[gaustatoppen.dnt.no](http://gaustatoppen.dnt.no)

I HJERTET AV  
SØR-NORGE,  
15-18 MIL FRA  
MESTEPARTEN  
AV ØSTLANDET







## KORT VEI TIL DET MESTE

- |                                |                                       |   |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1 Norsk Industriarbeidermuseum | 4 Rjukan sentrum — ca. 15 min med bil | 7 Gausta Skisenter / Bygget / skiutleie             |
| 2 Rjukanfossen                 | 5 Gaustatoppen turisthytte            | 8 Gausta Skisenter / Sport 1 / kolonial / skiutleie |
| 3 Rjukan Ice Park              | 6 Gaustabanen                         | 9 Den Lykkelige Sportsmann                          |



GEILO 120 KM

TINNSJØ

MILAND

OSLO 170 KM

**GAUSTATOPPEN**  
NATURPARK

GAUSTATOPPEN  
1883 MOH.

DRAMMEN 130 KM

TUDDAL







PÅ JAKT ETTER  
NYE OPPLEVELSER?

HYTTETOMTER FRA  
**910 MOH.**





Foto: Sébastien Goldberg

**SPENNENDE  
NATUROPPLEVELSER  
VENTER RETT UTENFOR  
HYTTEDØREN!**



GAUSTATOPPEN

GAUSTABANEN

H22/23

SKISENTER

RJUKAN

KVITÅVATN

GAUSTABLIKK HØYFJELLSHOTELL

# H22/23

---

## Nå har du muligheten for å sikre deg hyttetomt i område H22/23 – en perle i Gaustatoppen Naturpark!

Opp til 1 050 meter over havet, i vakre Gaustatoppen Naturpark, bare et steinkast fra Gaustatoppen, Norges vakreste fjell, kan vi nå tilby 55 meget flotte hyttetomter. Det blir selvsagt ski inn og ut for både langrenn og alpint. Det skal bygges en ny heis og nedfart helt inntil tomtefeltet, og de flotte langrennsløypene går tvers gjennom området! Det vil bli opparbeidet helårsvei fram til hver enkelt hyttetomt, som ligger fra ca. 910 til 1 050 moh.

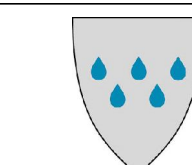
Om sommeren blir utallige moltemyrer nærmeste nabo...

FOR INFORMASJON OM OMRÅDETS MANGE TILBUD SE:

[visitjukan.no](http://visitjukan.no)

[gaustatoppen.no](http://gaustatoppen.no)





**TEGNFORKLARING**

**PBL § 12-5 REGULERINGSFORML**

- 1. BEHOVET OG ALLEGJ/PBL § 12-5 (1)
- FRITIDSBEOVELSE KONSENTRETT
- SKOLEGG
- SKOLEVEI/STI
- REKREASJONSOMRÅDE
- 2. SAVERDELSESLANLEGG OG TENSK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 (2))
- KJØREVEI
- ANNEN VEGRUNN - ORIENTAREAL
- PARKERING
- 3. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORML (PBL § 12-6 (1))
- LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORML

**PBL § 12-6 HENSYNSONER**

- 1. SKYFFESONER (PBL § 11-4 a 1 f § 12-6)
- FRIST
- 2. FARESONER (PBL § 11-4 a 3 f § 12-6)
- RAS- OG SKREDFARE
- 3. SONER MED ANGITTE BEREGNEDE HENSYNSONER (PBL § 11-4 e f § 12-6)
- BEVARING NATURLIV

**PBL § 12-7 BESTEMMELSEOMRÅDE**

**LINJESYMBOLER**

- PLANENS BEGRENSENINGER
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT TUNNINGSRENS
- BYGDEGRENSE
- REGULERT SENTRALTILFØR VEG
- FRISTREKTELSE
- SERINGSRELSJE

**PUNKTSYMBOL**

- AVVIKRELL
- BRU

**SAKSBEHANDLING PÅ PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kommunestyret vedtar:

SAKSNR	DATE	SON

**PLANUTARBEDRET AV:**

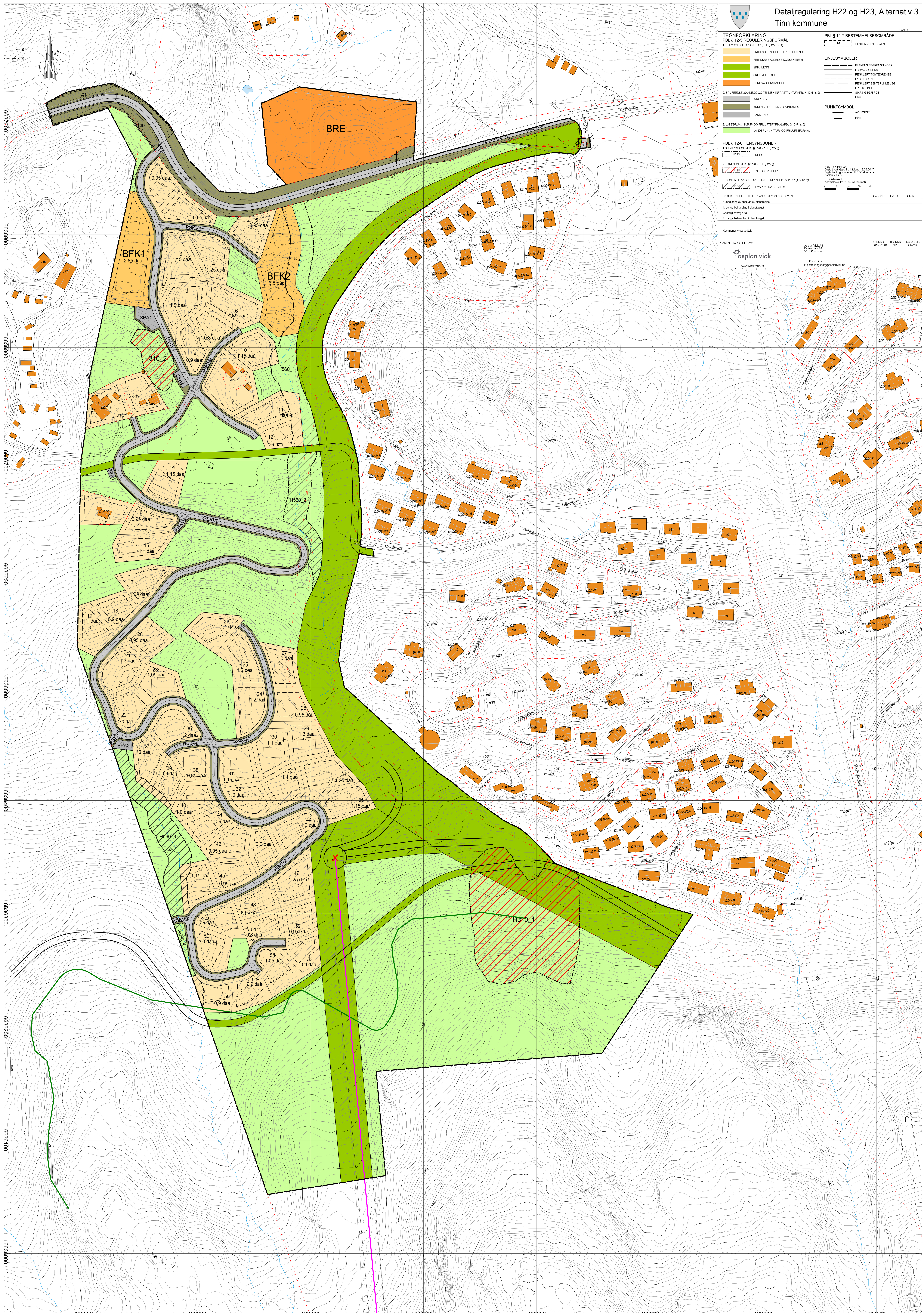
asplan viak

Anden Vek AS  
Postboks 99  
3511 Kongsberg

TE 417 09 417  
Epost: kongsberg@asplanvik.no

DATE: 03.12.2020

**KARTORISERT:**  
Digitalt kart opprettet fra innmåling 18.02.2017  
Kartverket og Statens kartvesen  
Elevasjons 1" (1:1000 (40-Armet))



66337000  
66336900  
66336800  
66336700  
66336600  
66336500  
66336400  
66336300  
66336200  
66336100  
66336000

482800 482900 483000 483100 483200 483300 483400 483500



# SALGSOPPGAVE

## NØKKELINFO

### EIENDOMSTYPE/EIERFORM

Ubebygde fritidstomter, som ikke har bebygget areal.

### TOMTEAREAL

Tomter fra ca. 800-1 550 m<sup>2</sup> iht. vedlagte oversikt.

### REGULERING

Eiendommene er regulerte til fritid. Tillatt prosent bruksareal (BRA) er 15 %. Der avstanden mellom himling og gjennom-snittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m, inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Det er bare tillatt med én boenhet på hver tomt. På stortomt 45 er det tillatt med to separate boenheter.

På de tre stortomtene, BFK1, BFK2 og BFK3, er tillatt bruksareal 25 %. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

### PARKERING

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt.

For feltene BFK1, BFK2 og BFK3 og stortomt 45 gjelder det laveste av 1 parkeringsplass pr 45 m<sup>2</sup>, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

## FASTE PRISER OG OMKOSTNINGER

Det er faste priser for hver eiendom. For å se arealer på alle tomtene, se vedlagte oversikt. Se [www.gaustatoppen-naturpark.no/](http://www.gaustatoppen-naturpark.no/) tomtene for aktuell status på ledige og solgte tomter.

Omkostninger med priseksempel  
kr 1 500 000.

Kr 37 500 (Dokumentavgift)

Kr 525 (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 525 (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 204 (Panteattest)

Kr 38 754 (Omkostninger totalt)

Kr 1 538 754 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/ gebyrer og eierskiftegebyr.

## EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

## 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 BA, 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 [www.gaustatoppen-naturpark.no/](http://www.gaustatoppen-naturpark.no/) velforening for oppdaterte dokumenter som innkalling til og protokoll fra årsmøte, årsregnskap og informasjon om info om prosjektet Et Sprekere Gaustaområde.

## GRUNNINFORMASJON

### KOM. AVGIFTER OG LØPENDE KOSTNADER

Årlig medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening utgjør kr 7 200 pr år og faktureres

per halvår. Medlemskapi velforeningen må betales også for ubebygde tomter.

Årlig bidrag til løypenettet og turstiene utgjør kr 1 200 pr år og bør også betales for ubebygde tomter.

Kommunal avgift, hytterrenovasjon er ca. kr 1 966 pr år per bebygget tomt pr 01.10..2019. Tinn Vann og Avløp AS tar et engangsbeløp for å koble til vann- og avløpssystem ved byggestart, som avhenger av bebygget areal. Se [www.tinn.kommune.no/priser\\_og\\_gebyrer/tilknytningsavgift\\_for\\_vann\\_og\\_kloakk\\_bolig](http://www.tinn.kommune.no/priser_og_gebyrer/tilknytningsavgift_for_vann_og_kloakk_bolig) for oppdatert info.

Tinn Energi AS tar et engangsbeløp for tilknytning til strømmettet.

Se [www.tinnenerginett.no/nett-nettleie-priser](http://www.tinnenerginett.no/nett-nettleie-priser) for mer info.

Fiber til eksempelvis tv og bredbånd er valgfritt, men se gjerne nettsiden til Tinn Energi for mer info: [www.tinnenergi.no/fiber-hovedside](http://www.tinnenergi.no/fiber-hovedside).

Alle satser er ink. mva. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Se [www.tinn.kommune.no/priser\\_og\\_gebyrer](http://www.tinn.kommune.no/priser_og_gebyrer) for oppdaterte satser.

#### VEI/VANN/AVLØP/FIBERNETT

Det vil bli opparbeidet felles vei frem til eiendommene. Kommunen har i skrivende stund ikke vedtatt veinavn eller adresse. Vann, avløp, strøm og fiber legges sammen med vei, og tomteeier har ansvar for tilkobling fra tomtegrense.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullt oppgjør før overtagelse. Tomtene overtas når vei og infrastruktur er ferdigstilt, og dette er antatt ferdig i løpet av 4. kvartal 2020. Kjøpesum, med tillegg av omkostninger, skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

#### OVERTAGELSE

Tomtene betales og overtas så snart vei og øvrig infrastruktur er ferdigstilt ved respektive tomt. Selger vil varsle endelig overtagelsesdato innen rimelig tid. Antatt overtakelse er i løpet av 4. kvartal 2020.

#### TINGLYSTE PENGEHEFTELSE

Kommunen har legalpant i eiendommen

ihht. lov om pant § 6-1. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen, og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen. Tinglyst legalpant tilsvarer 1 G.

Velforeningen har tinglyst pant i alle eiendommer i området, som vil fremkomme på følgende måte som 1. pengeheftelse:

#### PANTEDOKUMENT

Beløp: kr 50 000.

Pantehaver: Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Kommentar: Pantet etableres i alle eiendommer i Gaustatoppen Naturpark for å sikre velforeningen dekning for evt. ubetalt medlemsavgift.

#### TINGLYSTE SERVITUTTER

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger, inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

#### OFFENTLIGE PLANER

Det er ingen andre områder under regulering direkte ved H22/H23.

#### UTLEIE

Det er ingen restriksjoner knyttet til utleie av eiendommene i H22/H23.

#### LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er ikke fastsatt, men vil utgjøre inntil 30% av markedsverdi ved ferdig utbygget tomt, ved benyttelse av eiendommen som privathytte.

Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB, fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger

(der boligeier er folkeregistret pr. 1. januar) og 70 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Ligningsverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

#### KONSESJON

Kjøper av ubebygget fritidstomt bærer risiko for at konsesjon til erverv av tomten blir gitt. Eiendommen er underlagt regler om konsesjon, som medfører at egenerklæring om konsesjonsfrihet må utstedes ifbm. kontraktsinngåelse. Det er kjøpers ansvar at konsesjon til samtlige kjøpere av tomten blir gitt ifbm. kontraktsinngåelse.

#### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det utstedes ikke ferdigattest eller brukstillatelse, da eiendommene selges ubebygde.

#### ODEL ELLER FORKJØPSRETT

Ingen.

#### BEVARINGSVERDIG

Nei.

#### ENERGIMERKING OG ENERGIFORBRUK

Energimerking og energiforbruk kan ikke utarbeides eller beregnes, siden salgsobjektene er ubebygde tomter.

#### AVHENDINGSLOVEN, SOLGT "SOM DEN ER"

Eiendommene selges etter avhendingsloven, og som de er, jf. Avhendingslovens § 3-9.

#### FORBEHOLD

Eiendommene selges som de er, jf. Avhendingslovens § 3-9. I forhold til mangler, er det kun Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen" og § 3-8 «uriktige opplysninger om boligen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Arealene for tomten er foreløpige, og mindre avvik kan forekomme. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige justeringer ifbm. etablering av vei, vann og øvrig infrastruktur, samt ved oppmåling og utskillelse av tomten.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante

for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutsift og evt. servitutter/heftelser etc.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

En standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter, inkludert alle salgsoppgavens vedlegg, før budgivning/kjøp.

## SELGER

Gaustatoppen Invest AS.

## HJEMMELSHAVERE

Kjell Aasland og Jostein Thomassen er hjemmelshavere og har fullmakt fra øvrige hjemmelshavere: Gregar Siljudalen, Olav Siljudalen, boet til Tor Olav Siljudalen Dahlskås, Kristin Rauk Aasland, Karin Gether Siljudalen, Tove Laila Kvaale og Tone Rekdal.

## ANNET

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Nyeboliger AS  
Postboks 1488, Vika  
0116 Oslo  
ved Vegar Solnørdal.

## BUDGIVNING

Tomtene selges til faste priser. Se budskjema for mer informasjon om å levere bud. Alle bud skal inngis skriftlig til selger.



Foto: Gaustablikk Skisenter





## BUDSKJEMA / KJØPETILBUD FOR EIENDOMMEN

**Tomt nr:** \_\_\_\_\_ i H22/H23, Gaustatoppen Naturpark i Tinn kommune.

**Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:** \_\_\_\_\_

**Kjøpesum kroner:** \_\_\_\_\_

+ omkostninger.

**Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl. 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett).

Det forutsettes at oppgjør vil finne sted senest når tomten er byggeklar, og klar for levering fra selger til kjøper.

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 meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Kjøper er også kjent med at reguleringsplanen for H22/H23 krever kommunens godkjennelse. Dersom ikke tomten er byggeklar og klar for levering til kjøper innen 31.12.2020, står kjøper fritt til å annullere dette budet.

### Signatur Budgiver nr. 1

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

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

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

Telefon: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

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

### Signatur Budgiver nr. 2

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

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

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

Telefon: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

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

### På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Klokkeslett	Akseptert
					Sted:
					Dato:
					Signatur:

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt selger, kan ikke budet 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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks 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.



KONTAKT  
Hallvard Flatland  
900 91 900  
[hallvard@flatland.no](mailto:hallvard@flatland.no)