



# Gaustatoppen Lodge – The Edge

Nylig ble 15 leiligheter i det nye trinnet i storutbyggingen Gaustatoppen Lodge, som er gitt navnet The Edge, overlevert kundene. Med det er det tolvte bygget fullført i prosjektet, og flere nye bygg står nå for tur.

**Arve Brekkhus**  
ab@bygg.no

I 2006 startet de tidligere toppalpinstene Ole Christian Furuseth og Jostein Haugen, sammen med flere samarbeidspartnere som A til Å Entreprenør og Nordic Office Of Architecture, opp storsatsingen med utbyggingen av en rekke leilighetsbygg like i nærheten av Gaustablikk ved foten av og med utsikt mot Gaustatoppen.

Haugen og Furuseth har siden 2006 bygget 180 leiligheter fordelt på tolv bygg som samlet representerer verdier på rundt én milliard kroner. Det nyeste leilighetsbygget markerer startskuddet i trinn 2 av utbyggingen, som er gitt navnet The Edge. Samlet skal The Edge bestå av åtte bygg, og de neste sju husene vil bli realisert i årene fremover. Erfaringsmessig

har de lansert et nytt bygg i markedet hvert halvannet år, og de regner med at markedet vil ligge til rette for dette også i årene som kommer.

## Langvarig samarbeid

De to partnerne har, gjennom utbyggingsselskapet Gaustatoppen Lodge AS, kjørt det samme konseptet i hele utbyggingsfasen, og har i hovedsak hatt med seg de samme største samarbeidspartnere, blant annet Rjukan-selskapet A til Å Entreprenør.

– Det har heller ikke vært de store endringene i type bygg eller selve utformingen, hverken innvendig eller utvendig. De største endringene har kommet gjennom oppdateringene av de tekniske forskriftene, i 2010 og 2017, blant annet med tanke på krav om heis, universell utforming og brannforskrifter. Men

## Fakta

**Sted:** Gaustablikk ved Rjukan

**Prosjekttype:** Leilighetshus med 15 fritidsleiligheter

**Totalentreprisestrukturen eks mva:** 65 millioner kroner

**Byggherre:** Gaustatoppen Lodge

**Totalentreprenør:** A til Å Entreprenør

**Arkitekt:** Nordic Office Of Architecture

**Rådgiver:** Sweco Norge

**Underentreprenører/leverandører:** Rørlegger: Notodden Rørleggerforretning | Elektro: GK | Ventilasjon: Bravida | Infrastruktur, grunn- og utomhusarbeid: Br. Aalseth | Ferdigbetong: Brødrene Hansen Betong | Byggevarer: Byggmakker Rjukan | Mur og flis: Mur, Skifer & Betong | Møbelsnekker: Haugen Treindustri | Interiør og eksteriør beis: Fargerike Thorud | Vinduer: Norgesvinduet | Taktekking: IcopalTak | Takelementer: RVT | Betongelementer: Systemblokk | Hulldekker: Heidelberg Materials Prefab | Badekabiner: Norac | Avretting: Gulvavretting | Heis: Heisplan | Skifer og råkopp fasade: Steinspesialisten Tveitabru | Kjøkken: Svensken & Jeg | Innvendige trapper: Trapperingen Vegårdshei | Lås og beslag: Brann og Sikringservice

## GAUSTATOPPEN LODGE – THE EDGE



Det nye leilighetsbygget ligger like i nærheten av Gaustablikk ved foten av, og med utsikt mot, Gaustatoppen.

hovedessensen er at byggene er like og skal representere de samme kvalitetene. Vi har hele veien bevisst valgt en høy kvalitet både på utforming, byggematerialer og utførelse, noe som også gjør at de tidligere trinnene holder seg meget godt, sier Jostein Haugen.

Inspirasjonen til konseptet hentet de under en reise til Vail og Beaver Creek i 2006, der de to tidligere alpinistene kom over hotellet Bachelor Gulch. Her kunne de se på bygningene hvordan arkitektoniske grep og kombinasjonen av ulike fasadematerialer

fikk byggene til å fremstå som flere mindre bygg i sammenheng.

– Dette tok vi med oss til Gausta, sier Haugen.

Som alpinister fikk de tidlig et spesielt forhold til Gaustaområdet, ettersom området alltid var et av de første stedene man kunne stå på snø når oppkjøringen til en ny sesong startet. Haugen er i tillegg oppvokst på Rjukan, og kjenner dermed området godt.

### Stor utvikling

Han er godt fornøyd med hvordan



Bygg A i The Edge inneholder 15 leiligheter.

området, som ligger cirka 1.000 meter over havet, har utviklet seg i nyere tid.

– Dette er virkelig blitt en helårsdestinasjon mange har et forhold til og ønsker å besøke. Dette har vi også sett igjen på interessen rundt de ulike utbyggingstrinnene, sier Haugen.

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

– Siden den tid er det gjort store investeringer i området, som har fått seg et ytterligere løft. Opp gjennom årene er det også gjort mange ulike satsinger som har bidratt til å heve totaliteten i området, hvor blant annet også Halvard Flatland samt Arthur og Anders Buchardt har vært sentrale. Stedet kan tilby veldig gode fasiliteter innen både langrenn, alpint og ikke minst off-piste legger Haugen til.

Han sier det har vært stor interesse rundt de ulike trinnene i Gaustatoppen Lodge opp gjennom årene og peker på, at så er

tilfelle også med det første bygget i trinn 2 av satsingen, The Edge.

– Selv i det som er en krevende tid for fritidsboliger har vi opplevd godt salg. Det er fortsatt noen få enheter ledige, men interessen er der, sier Haugen.

### Solid og ordentlig

Arkitekt og partner John Arne Bjerknes i Nordic Office of Architecture har vært med i utviklingen av Gaustatoppen Lodge helt siden oppstarten.

– Vi startet med skisser og ideer sammen med byggherre Jostein Haugen og Ole Kristian Furusest i 2005/2006, og det er utviklet og bygget jevnt og trutt etter dette. Noen av de hyggelige tilbakemeldingene vi har fått er at dette prosjektet er det første skikkelige logde-prosjektet i Norge med den karakteren som forventes med en slik betegnelse, sier Bjerknes i en kommentar til Byggeindustrien.

Han mener beliggenheten med utsikt rett mot Gaustatoppen, at det er benyttet solide og ordentlige materialer som bevisst preger uttrykket, at prosjektet gjenspeiler høy håndverksmessig standard – og ikke minst at rom og planløsninger gir plass for gode



## HOVEDENTREPRENØR

for The Edge, Gaustatoppen

Svaddeveien 149, 3660 Rjukan • Tlf 35 08 24 50 • [atilaa-as.no](http://atilaa-as.no)





Husene er på fire etasjer, inkludert en underetasje.



Utsikt mot Gaustatoppen fra en av leilighetene.

bruksopplevelser, har gjort at man har lyktes så godt.

– Dette er ikke et nedstrippet prosjekt. Mange andre steder kan man få følelsen av at kvaliteten ved å benytte tradisjonelle materialer i form av stein og tre ikke utnyttes eller blir synliggjort og at de naturlige materialene ikke får spilt seg ut på grunn av forflattet detaljering og manglende vilje fra byggherre og entreprenører. Her er det satset på god kvalitet, godt håndverk, med synliggjorte konstruksjoner og et uttrykk med relieff og solide dimensjoner koblet med den spesielle beliggenheten. Som alle prosjekter som lykkes må det, i tillegg til god design og prosjektering, en interessert og bevisst byggherre til og en entreprenør som kan mer enn «montasje», men forstår begrepet håndverk, og det har vi hatt her, utdyper Bjerknes.

### 15 leiligheter

Bygg A i The Egde inneholder 15 leiligheter, som varierer i størrelse fra 76 til 176 kvadratmeter. Enhetene har tre og fire soverom. Alle har egen balkong eller terrasse, og de største leilighetene går over to etasjer. Alle bygg har også egen parkeringsetasje i bunn,

med en og to plasser til hver leilighet. Det er også heis rett opp i leilighetene.

– Nettopp det å ha et eget lukket parkeringsanlegg har nok vært viktig for mange, sier Haugen.

Han trekker likevel frem at den unike beliggenheten er det som har trukket de fleste kjøperne til området.

– Bygg A i The Egde ligger innerst i den nye veien, og er dermed helt usjenert. Man har ski- og slalåmløyper rett utenfor inngangsdøren. Utsikten er stor, med utsikt mot Gaustappen og ned i dalen mot Rjukan. Her kan du virkelig sette deg til rette i godstolen og nyte, påpeker han.

Prisene varierer fra 5,9 millioner kroner for de minste til 12,5 millioner for de største leilighetene.

### Høy kvalitet

Husene er på fire etasjer, inkludert en underetasje med parkering, boder og teknisk anlegg.

Partene som har vært involvert i utbyggingen beskriver Gaustatoppen Lodge som et prosjekt med gjennomført høy kvalitet på materialvalgene både inn- og utvendig.

– Vi har valgt solide og varige produkter med god design. Det



Utbyggerne har lagt seg på en høy standard.

Infrastruktur, VA-, grunn- og utomhusarbeid er utført av



**Brødrene Alseth A.s**

ENTREPRENØRFORRETNING

Tlf. 35 08 17 00

[www.br-alseth.no](http://www.br-alseth.no)



GK Notodden har utført elektroinstallasjonene.

Vi bygger bærekraftige samfunn for generasjoner.

>>> [gk.no](http://gk.no)

NN Haugen Treindustri AS

Innvendige dører og spesialinnredninger i heiltre

Tessungdalen, 3650 Tinn Austbygd  
Tlf 350 98 822 – [treindustri@haugentre.net](mailto:treindustri@haugentre.net)

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

## GAUSTATOPPEN LODGE – THE EDGE



Ole Christian Furuseth og Jostein Haugen har siden 2006 bygget 180 leiligheter fordelt på tolv bygg som samlet representerer verdier på rundt én milliard kroner.

betyr at det er veldig få tilvalg kjøperne ønsker, samtidig som leilighetene står seg godt. Det merker vi nå på de første husene som sto ferdig for mange år siden, at de fortsatt virker moderne og solide. Det er også veldig lite vedlikehold, foruten behandling av det utvendige trepanelet, sier Haugen.

### Mai 2023

Som ved de utbyggingen av de tidligere husene er det A til Å Entreprenør som fikk totalentre-

prisen for utbyggingen av første huset i The Egde-trinnet.

– Den nye veien inn mot hytteområdet ble anlagt våren 2022, og vi startet arbeidet på tomten i mai 2023. Før det var allerede salget kommet i gang, sier daglig leder Geir Olav Luraas i A til Å Entreprenør.

Entreprenøren har bygd mye her oppe.

– Vi er derfor alltid ivrige å komme godt i gang på våren slik at vi får brukt sommeren og



Utsikt mot Gaustatoppen og Rjukan.

høsten. Når vi bygger ut så høyt til fjells, og med det været som kan være her i perioder av året, er vi avhengige av å jobbe effektivt gjennom vår- og sommerseongen. Vi startet dermed i mai i fjor og fikk en god byggeperiode frem mot vinteren og det første snøfallet. Det er viktig å få lukket bygget før denne perioden slår inn, påpeker prosjektleder Bård Lien i A til Å Entreprenør.

Han forteller at råbygget er i plasstøpt betong og stål, med

hulldekker som etasjeskiller mellom underetasje og første etasje.

– Fasadene består av trekledning, innfelt med bindingsverk samt skiferforblending av kjeller. Tak er levert fra Ringsaker Tak- og Veggelementer, noe som sikrer en effektiv byggemetode og at vi raskt får lukket konstruksjonen, sier Luraas.

Entreprenøren har valgt en løsning med å bruke mange egne håndverkere, men leier også inn i perioder for å ta unna toppene.

Hulldekker  
levert av



prefab.heidelbergmaterials.no

Vi har levert all innvendig  
og utvendig beis, maling og verktøy

**Thorud  
Farve & Interiør**

**Kulør**

Sam Eydesgate 164, 3660 Rjukan • 35091147 • butikk@thorudas.no

**Flisarbeider  
og muring av peiser**  
er utført av

**Mur, Skifer & Betong**

**Sannidal – Tinn Austbygd**

Tlf 916 09 042 – 900 37 595

aakleven@online.no - www.mur-betong.no



Leilighetene varierer i størrelse fra 76 til 176 kvadratmeter.



Leilighetene har murte peiser.

Det første huset ligger helt innerst i veien, og har dermed en populær beliggenhet. Samlet er det et boareal på 1.550 kvadratmeter i bygget.

Kontraktsummen for det siste bygget er på cirka 65 millioner kroner, eksklusive merverdiavgift.

#### Godt samarbeid

Når man har jobbet tett sammen gjennom så mange år ligger det i kortene at partene er fornøyd med samarbeidet.

– Dette blir som et 18 års ekteskap, noe som tyder på at dette har fungert godt, sier Lien.

– Samarbeidet har vært bra både med entreprenør og arkitekt. Det ble gjort en veldig grundig jobb i startfasen, og vi har vært tro mot dette konseptet og jobbet godt sammen der vi har stolt på hverandre hele veien, legger Haugen til.

– Vi jobber etter en godt oppgått løype. Alt har vært basert på tidligere leveranser, stor tillit mel-

lom partene og en forståelse begge veier for at det må ligge noe igjen hos både utbygger og entreprenør, samt at produktet skal være salgbart i markedet. Det innebærer at vi vet hva som skal til, og at for å lykkes så godt som vi har gjort må det være slik at alle parter har utbytte av et slikt samarbeid, som vi også har hatt, mener Luraas.

Det første bygget i The Egde-utbyggingen hadde overlevering i slutten av september, og bebo-

erne er nå i ferd med å ta i bruk leilighetene.

– I kjøpegruppen har vi en lett blanding av både unge og eldre. Det er noen barnefamilier som ønsker å kjøpe en leilighet foran en hytte, og vi har de som selger hytta og vil ha det mer lettstelt, påpeker Haugen.

Innvendige trapper er levert av

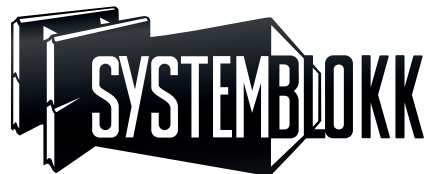
**Trapperingen** 

VEGÅRSHEI TRAPPEVERKSTED AS

Molandsveien 37, 4985 Vegårshei  
Tlf 37 16 98 00 • [www.trapperingen.no](http://www.trapperingen.no)

**PREFAB BETONGELEMENTER ER**

**LEVERT AV OSS**

**SYSTEMBLOKK** 

Tlf 35 06 00 00 - [mail@systemblokk.no](mailto:mail@systemblokk.no) - [systemblokk.no](http://systemblokk.no)

**BYGGEVARER  
ER LEVERT AV**

**BM** 

**BYGGMAKKER**

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

Rjukan

**Rørleggerarbeidene  
er utført av**



**NOTODDEN  
RØRLEGGERFORRETNING AS**

**TLF 35 02 53 00**

Tuvenbøygen 5, 3676 Notodden  
E-post: [notror@notror.no](mailto:notror@notror.no) • [www.notoddenror.no](http://www.notoddenror.no)