



**TIL SALGS - LJOSLAND FJELLSTOVE - ÅSERAL**  
ÅSERAL - Nye Gruvevegen 17



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Ljosland Fjellstove - Åseral. Beliggenheten er unik hvor den ligger rett ved det flotte og snørike hytteområdet på Ljosland. Her møter man de første fjelltoppen i Sør-Norge som passerer 1000 meter. Fjellstova har 8 ordinære dobbeltrom, 2 familierom samt 2 leiligheter og 1 stor familiehytte. I tillegg så er det en dagligvareforretning (stovesjappa) og restaurant med peisestue. Velkommen til visning.

### **KJETIL LOSSIUS**

Næringsmegler  
404 08 002 - [kjetil.lossius@sormegleren.no](mailto:kjetil.lossius@sormegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4 ..... Beskrivelse

15..... Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## ÅSERAL - Nye Gruvevegen 17

### OPPDRAK

92240041

### EIENDOM

Nye Gruvevegen 17, 4540 ÅSERAL

### EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 89 i Åseral kommune. Gårdsnummer 7, bruksnummer 71, seksjonsnummer 1 og 2 i Åseral kommune.

### KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Ljosland Fjellstove - Åseral. Beliggenheten er unik hvor den ligger rett ved det flotte og snørike hytteområdet på Ljosland. Her møter man de første fjelltoppen i Sør-Norge som passerer 1000 meter. Fjellstova har 8 ordinære dobbeltrom, 2 familierom samt 2 leiligheter og 1 stor familiehytte. I tillegg så er det en dagligvareforretning (stovesjappa) og restaurant med peisestue. Velkommen til visning.

### EIER

Ljosland Fjellstove AS

### TAKSTMANN

Takstmann Roy A Andersen AS

### IERFORM

Festetomt. Seksjonert.

### INNHOLD

Fjellstova: (747 m2 BTA)

1.etg: Resepsjon/bar, gang, vaskerom, peisestue med utgang til terrasse med flott utsikt, restaurant, kjøkken, kontor, gang, vinterhage, kjølerom, kontor, garderobe, wc, lager og dagligvarebutikk.

2.etg: Gang, bortsetningsloft, loftsrom og loftsstue.

1.etg: Wc og dusj x 2, hcp wc, møte/konferanserom, lager, 8 rom med hotellstandard og eget bad, 4 av disse med privat, sydvendt balkong. 2 køyerom av enklere standard. 2 stk leiligheter og en stor familiehytte.

U.etg: Kjølerom og Frys (2015).

1.etg: Offentlig wc.

Enebolig: (182 m2 BTA)

1.etg: Vindfang, bod, stue/kjøkken med utgang til veranda, soverom med trapp ned til u.etg. 2 soverom og bad.

U.etg: (leil. 1). Stue/kjøkken, sovealkove og bad.

U.etg: (leil. 2). Stue og (tidligere kjøkken), soverom, trapp opp til 1.etg, soverom, bad, vaskerom.

Denne leiligheten er idag en integrert del med leiligheten i 1.etg. Kan enkelt gjøres om til separat leilighet som opprinnelig.

Stor frittstående utvendig smørebod.

3 garasjer i rekke. (2 av dem med aut.portåpner)

## AREALER

Fjellstova: (747 m2 BTA)

Enebolig: (182 m2 BTA)

## BYGGEÅR

Byggeår 1988/2006/2015

## MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Opprinnelig bygg fra 1937. Ombygd og påbygd i 1988. Fjellstova ble oppgradert i 2008 i flg. ferdigattest datert 05.09.2008. Butikk med kjølerom og frys i u.etg. ombygd i 2015 med ny separat trippel garasje. Enebolig med 2 leiligheter i u.etg bygd i ca. 2006. Den ene leiligheten er idag en integrert del av boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Sprinkleranlegg.

## STANDARD

Se tilstandsvurdering utført av takstmann Roy A. Andersen.

## PARKERING

Godt med parkeringsplasser på tomt. Trippel garasje bygd i 2015. (2 av dem med aut.portåpener). Det er offentlig toalett i bygget rett ved parkeringsplassen.

## BELIGGENHET

Ljosland Fjellstove ligger meget idyllisk til med nydelig utsikt til Ljoslandvannet, skibakken og det vakre fjellandskapet i Setesdal Vesthei. Ca. 22 km til Kyrkjebygd - Åseral sentrum og ca. 12 mil. til Kristiansand. De fleste hytteeierne passerer Fjellstova på vei opp hyttene sine og bruker Fjellstova aktivt i en eller annen form. På hjemmesiden til Fjellstova står følgende: Ljosland Fjellstove AS er et lite hotell drevet av en familie med engasjement, entusiasme og som ønsker sine gjester velkommen til et sted med trivelige atmosfære, et rolig og avslappet miljø og personlig service. Vår visjon er å gi våre gjester "et langsommere liv!". Grenser til Ljosland fjellhage som er Åseral kommune sitt ansvar.

## GRUNNAREALER

Gruslagt tomt. Det medfølger en tomt til som idag er hovedsakelig landingsplass for helikopter.

Tomteareal: Totalt 7986 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Festet tomt

## OPPVARMING

Elektrisk/ved/varmepumper.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 40 884,-

Kommunale avgifter betales månedlig. Det belastes et beløp for vann og avløp pr. m3. Avregning 1 .kvarter neste påløpne år. Ikke eiendomsskatt i Åseral kommune.

## DIVERSE

Det kan være aktuelt å selge selskapet Ljosland fjellstove AS.

Se eller hjemmesiden til fjellstova på <https://www.fjellstova.com> og destinasjonen Ljosland <https://ljolandinfo.no/>.

Tegninger mottatt fra Åseral kommune avviker fra dagens planløsning.

## TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

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

4224/7/89:

03.10.2001 - Dokumentnr: 4338 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 9 000

Med flere bestemmelser

03.10.2001 - Dokumentnr: 4338 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år  
Årlig festeavgift: NOK 9 000  
Med flere bestemmelser

15.08.1950 - Dokumentnr: 1066 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 150  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:71 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår - feste  
Festetid: 40 år  
Årlig festeavgift: 8000  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 816028 - Erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Gjelder offentlig toaletter  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1950 - Dokumentnr: 1066 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 150  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår - feste  
Festetid: 40 år  
Årlig festeavgift: 8000  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2004 - Dokumentnr: 3492 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2004 - Dokumentnr: 3492 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 80/100  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2

### **VEI, VANN, AVLØP**

Off.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 05.09.2008. Ferdigattesten gjelder oppgradering av Ljosland Fjellstove. Det foreligger ferdigattest datert 18.10. 2012. Ferdigattesten gjelder veksthus/vinterhage. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE DATERT**

05.09.2008.

### **OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

Eiendommen er regulert til formål områder for herberge og bevertningssteder og spesialområde for helikopterbase samt friluftsområde, tilhører reguleringsplan Ljosland Fjellstove , datert 10.07.1998. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **LOVANVENDELSE**

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

### **Pro & Contra**

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

### **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **HVITVASKINGSREGLENE**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

## **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](https://sormegleren.no/personvern)

## **SALGSOPPGAVE DATO**

15.05.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

## **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.





Ljosland Fjellstove ligger meget idyllisk til med nydelig utsikt til Ljoslandvannet, skibakken og det vakre fjellandskapet i Setesdal Vesthei.



De fleste hytteeierne passerer Fjellstova på vei opp hyttene sine og bruker Fjellstova aktivt i en eller annen form.



Her møter man de første fjelltoppen i Sør-Norge som passerer 1000 meter



Dronefoto.



Grenser til Ljosland fjellhage.



Inngang Fjellstova.



Resepsjon.



Peisestuen.



Restaurant.



Inngang butikk.



Kjøkkenet.



Butikk.



Konferanserom.



Familieleilighet.



Rom.



Rom med 4 køyer.



Bolighus.



Bolighus 1.etg. Bad.



Bolighus 1.etg.



Bolighus med leilighet 2 i u.etg.

# DOKUMENT- VEDLEGG

# Enkel tilstandsvurdering med arealmåling

for eiendommen:  
**Gnr. 7 bnr. 71**  
**" Nye Gruvvegen 17 og 19 "**  
**Ljosland Fjellstoge**  
**i Åseral kommune.**



## Tilhørende:

Mikael Flatebø Schlezinger

## Avholdt av:

Takstmann MNT Roy A. Andersen

## 1. Innledning

År 2024 den 19.04 avholdt undertegnede takstmann befaring av eiendommene gnr. 7 bnr. 71, Nye Gruvevegen 17 og 19. Dvs Ljosland Fjellstoge og bolighus, beliggende i Åseral Kommune. Undertegnedes mandat er å utføre en enkel tilstandsvurdering med arealmåling av de to bygningene. Dette gjøres etter anmodning fra Næringsmegler Kjetil Lossius i Sørmeglereen.

Tilstede på befaringen var undertegnede og hjemmelshaver til eiendommen, Mikael Flatebø Schleizinger.

Det fremkom ingen innsigelse mot takstmannens habilitet.

Bygget som er ligger på nr. 17 er oppført i 1937. Bygget er ombygd og tilbygd i 1988. Også tilbygd med butikk i 2015.

Boligen i nr. 19 er oppført i 2006.

### Arealer.

Nr. 17.	
Arealer. BTA	
Loft	84 m2
1.etg.	610 m2
<u>Kjeller.</u>	<u>53 M2</u>

Samlet BTA 747 m2

Nr. 19	
Arealer. BTA	
2. etg.	86 m2
<u>1.etg.</u>	<u>96 m2</u>

Samlet BTA 182 m2

Bilder i rapporten er ikke uttømmende.

## 2. Oppdragets omfang

Takstmannens oppdrag er å utferdige en enkel tilstandsvurdering av bygningene på eiendommen.

Tilstandsvurderingen er en enkel systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler for rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.



## BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, cl. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres ikke dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstillende minimumskrav.

## 3. Tilstandsvurderingen nr. 17.

Utvendig.

Selve byggene er fundamentert på fjell og sprengte steinmasser. Oppå steinmasser er det støpt fundamentert. Leca grunnmur og støpt grunnmur. Noe sprekker i overflaten er registrert., Bygget har trevegger og en takkonstruksjon i tre. På taket er det papp fra 1988. Taket er et saltak. Renner og nedløp i plast og stål. Selv taktekingen er som nevnt gammel, fra 1988. Man må være obs på at levetiden på taktekingen er utgått på dato. Dvs at normal levetid er oppnådd. Utskifting må påregnes. Takrenner mangler de fleste plasser på bygget. Dette må monteres. Nedløp må da føres godt vekk fra bygningen. Det bør etableres et system som ivaretar bortledning av overvann. Alle belag på taket må fornyes når taktekingen legges om. Det er avdekket råte i mange kledningsbord, samt at treverk rundt vinduer og dører er slitte. Ideelt burde utvendig kledning, samt samtlige vinduer og dører blitt fornyet. Vinduer har avflassing på treverk ute og inne. Et

glass i vindu i møterom har løs foring. Det opplyses at vegg ved vindu er blitt dradd ut i forbindelse med at utvendig levegg/brannvegg på terrasse har seget pga av tyngden.

Konklusjonen er at utvendig burde alle overflater inkl. vinduer og dører vært skiftet. Tilstanden er imidlertid slik at man kan forlenge levetiden ved å foreta utskiftinger av deler av kledningen, samt utskifting av enkelte vinduer og dører.



Eksempel på dårlig kledning og belistning rundt vindu



Eksempel på dårlig kledning i gavlen.



Eks på manglende takrenne



Eksempel på dårlig dør.



Eksempel på merker etter fukt i panel. Eksempel på fuktskade i baderomsplate i dusjen.



Løs foring på vindu i moterom. Vaskerom med sprekker i gulv. Gulv er ikke vanntett.

#### Tekniske anlegg.

El. anlegg, røropplegg VVS, Teknisk VVS, ventilasjon, kjøkkenutstyr er ikke kontrollert annet enn at de er funksjonstestet.

Det opplyses at alle teknisk anlegg fungerer. Man må imidlertid være obs på at anleggene er gamle og at man må påregne at det må foretas en oppgradering på anleggene dersom man skal legge dagens standard og dagens krav til grunn.

#### 4. Tilstandsvurderingen nr. 19.

Bolighus fra 2006. Tilbygd i 2020.

##### Utvendig.

Boligen har takteking av papphingel. Renner og nedløp i stål. Stålbeslag på pipe og diverse andre beslag. Alt fra 2006 og 2020 på tilbygg. Taktekkingen virket ok. Vindskier og vannbord i tre bør behandles. Kledning i liggende tre kledning. Kledningen virket ok. Dog bør den behandles. Vinduer og dører viket ok på utsiden. Takvinduer virket ok. Overbygg over veranda er ufagmessig bygd. Her er det plastplater som tak. Trapp ned fra veranda har ikke rekkverk. Synlig grunnmursplast langs grunnmuren har ikke klemlist.



Taktekking, vannbord og vindskier. Ufagmessig bygd tak over veranda.

Ikke klemlist på Platon grunnmursplast.

##### Innvendig.

Alle baderom har dusjkabinetter. Dette medfører at det ikke er fuktbelastning på gulv og vegger på baderom. Ikke målbar fukt i gulv eller vegger på baderom. Gulver i begge etasjer er ikke helt rette. Gulver går noe opp og ned. Bratt vindeltrapp mellom etasjene. Kjøkken i 1. etg og i 2. etg er fra 2006. Ingen målbar fukt i skap under vasken på befaringsdagen. Det er en konstruksjonsfeil på takkonstruksjonen i del bygd i 2006. Konstruksjonene kondenserer. Dette betyr at det renner vann ut fra takkonstruksjonen. Dette er mest synlig på bad og på kjøkken i 2. etg. Takkonstruksjonen er kledd inne slik at kontroll av denne er umulig. For å få bort kondenseringen må taket bygges om. Dette er en forholdsvis kostbar utbedring. Undertegnede anbefaler at dette gjøres.



Begge bilder viser lekkasje av kondens i takkonstruksjonen. Henholdsvis på kjøkken, bilde til venstre, og på bad.




Bratt vindeltrapp med ikke godkjent rekkverk i trapp eller på toppen av trappen.

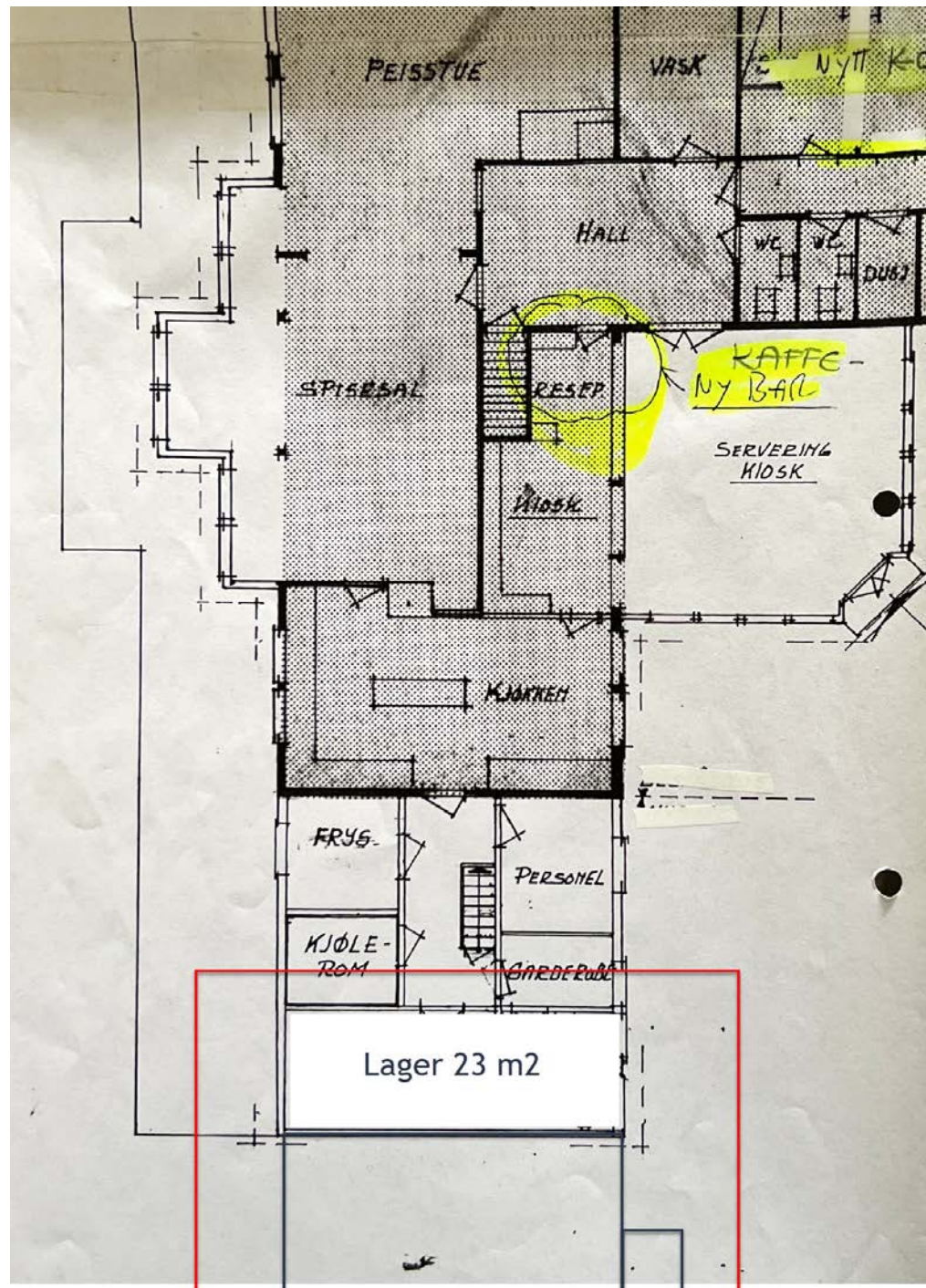
Tekniske anlegg.

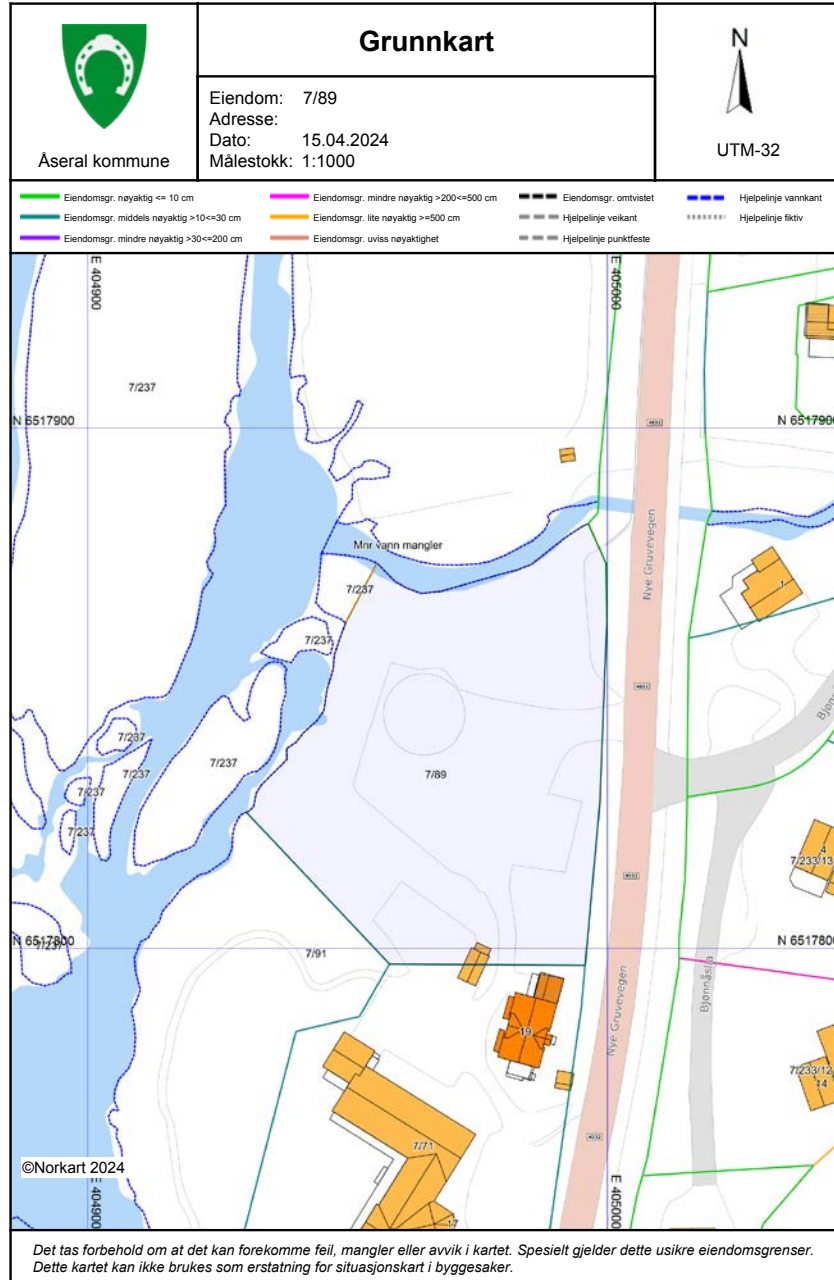
El. anlegg, og røropplegg, VVS, er ikke kontrollert annet enn at de er funksjonstestet. Det opplyses at alle teknisk anlegg fungerer.

Kristiansand den 14. mai 2024

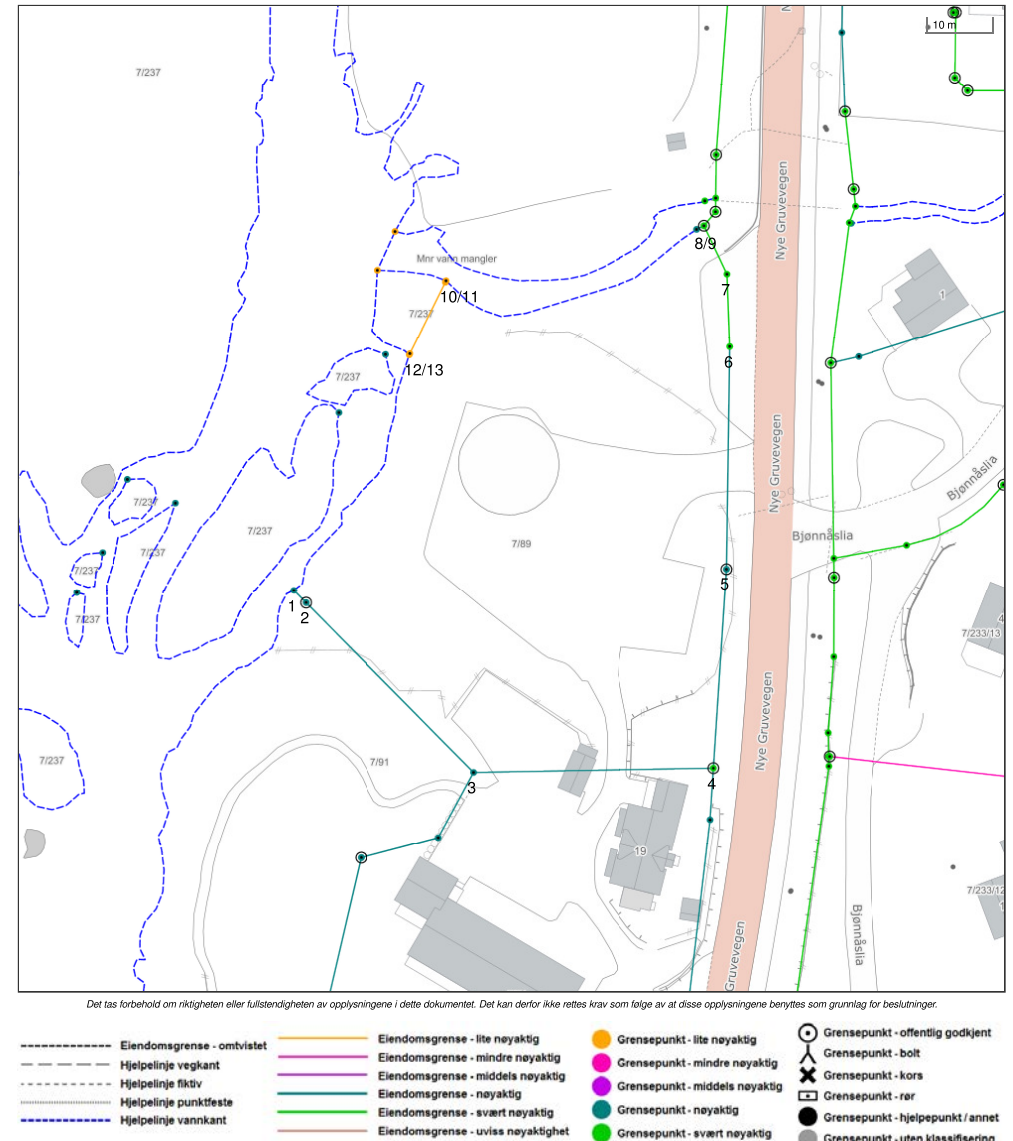
Takstmann Roy A. Andersen AS

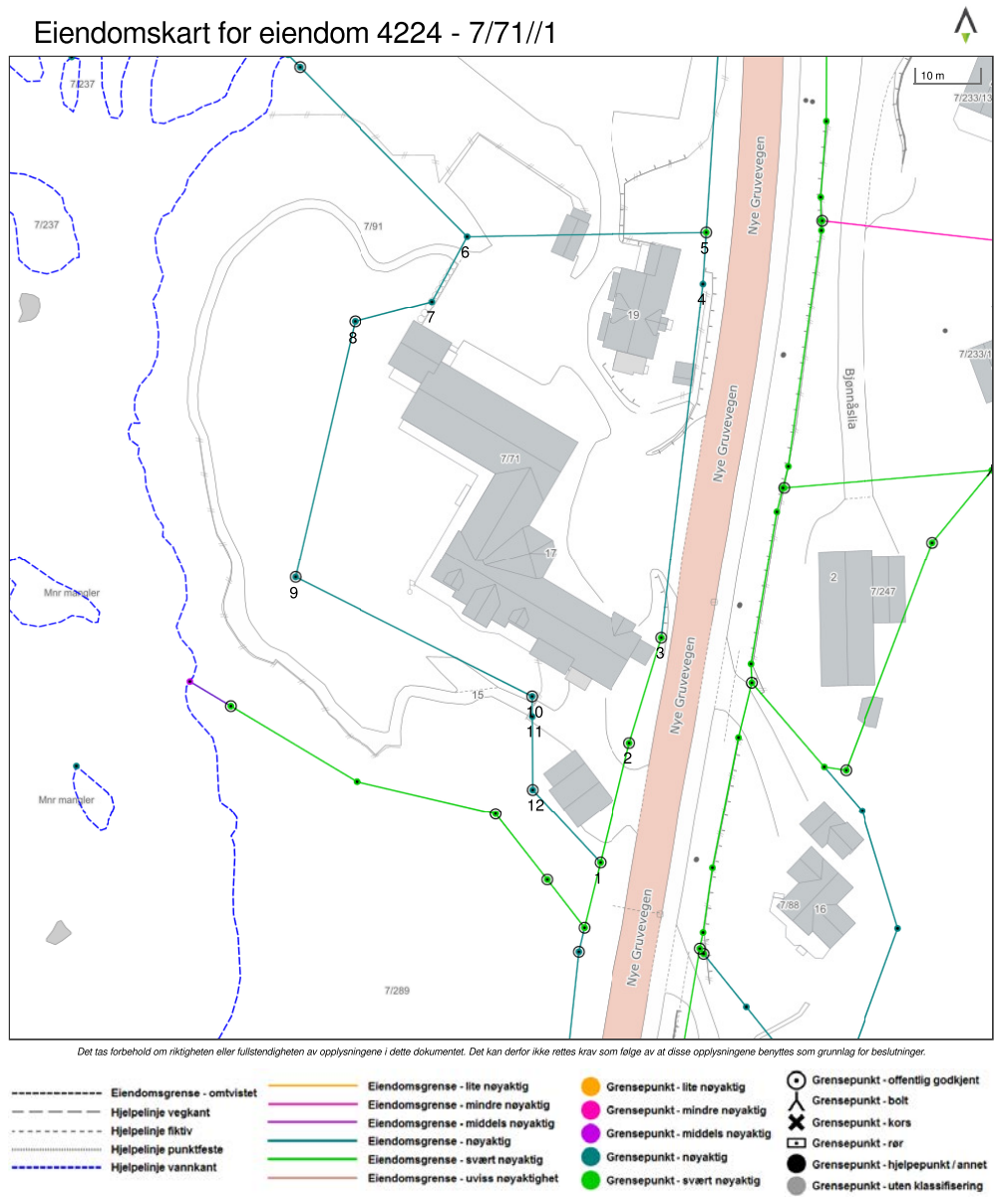
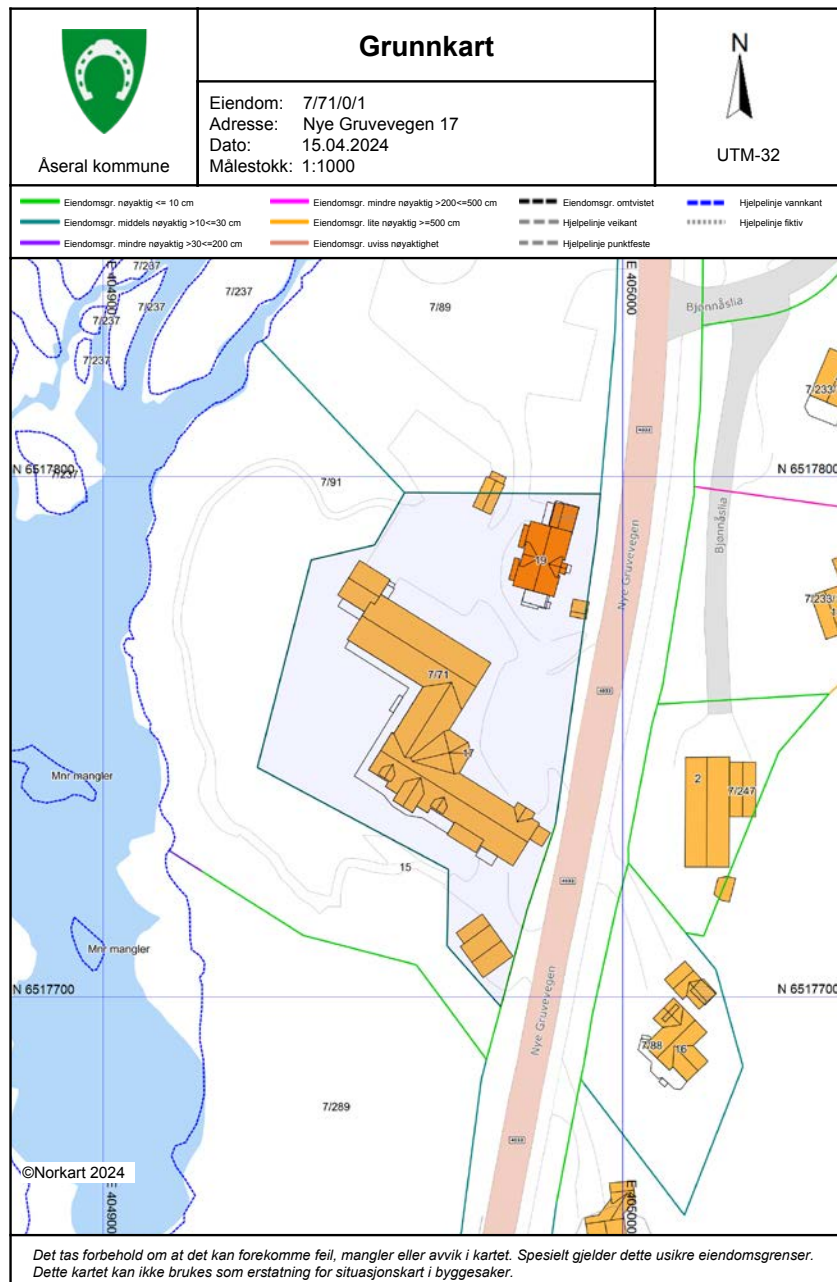
  
Roy A. Andersen

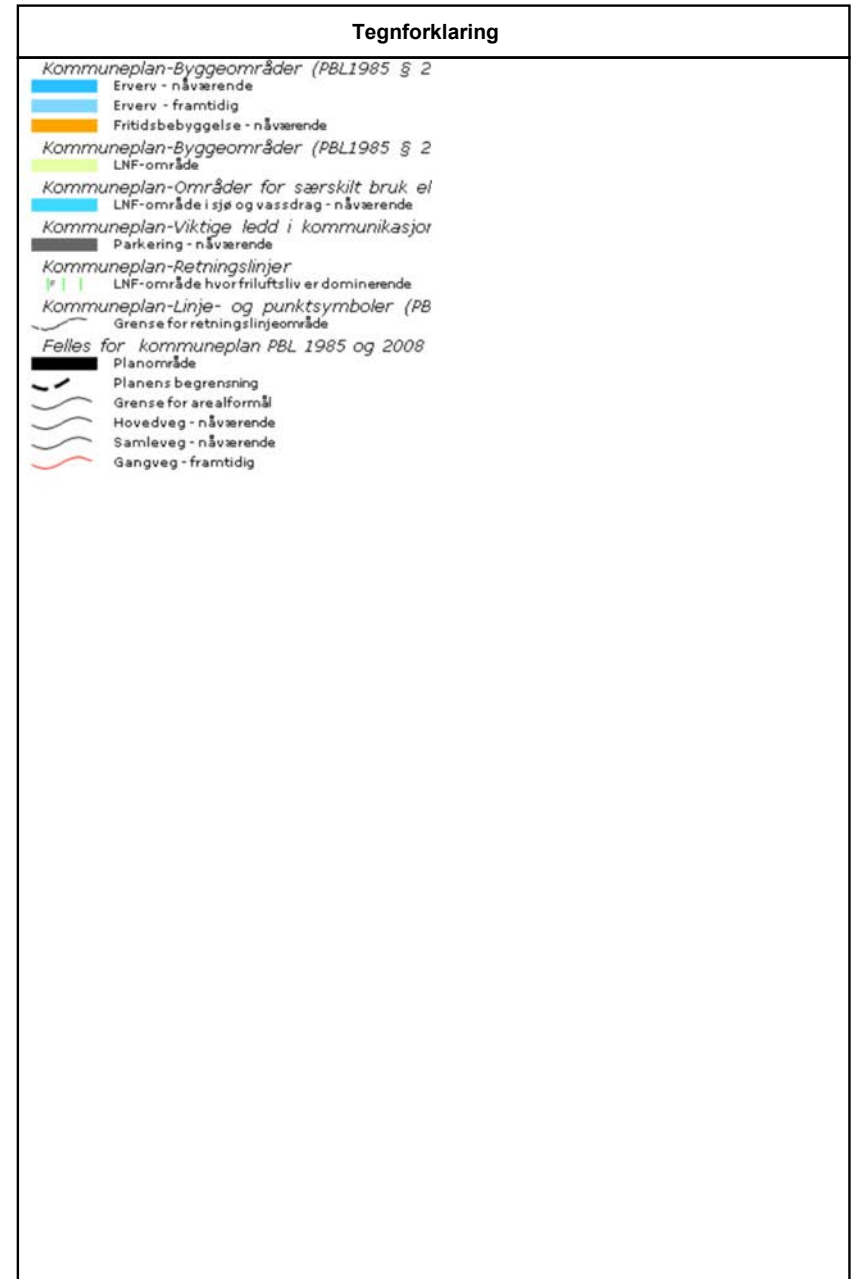
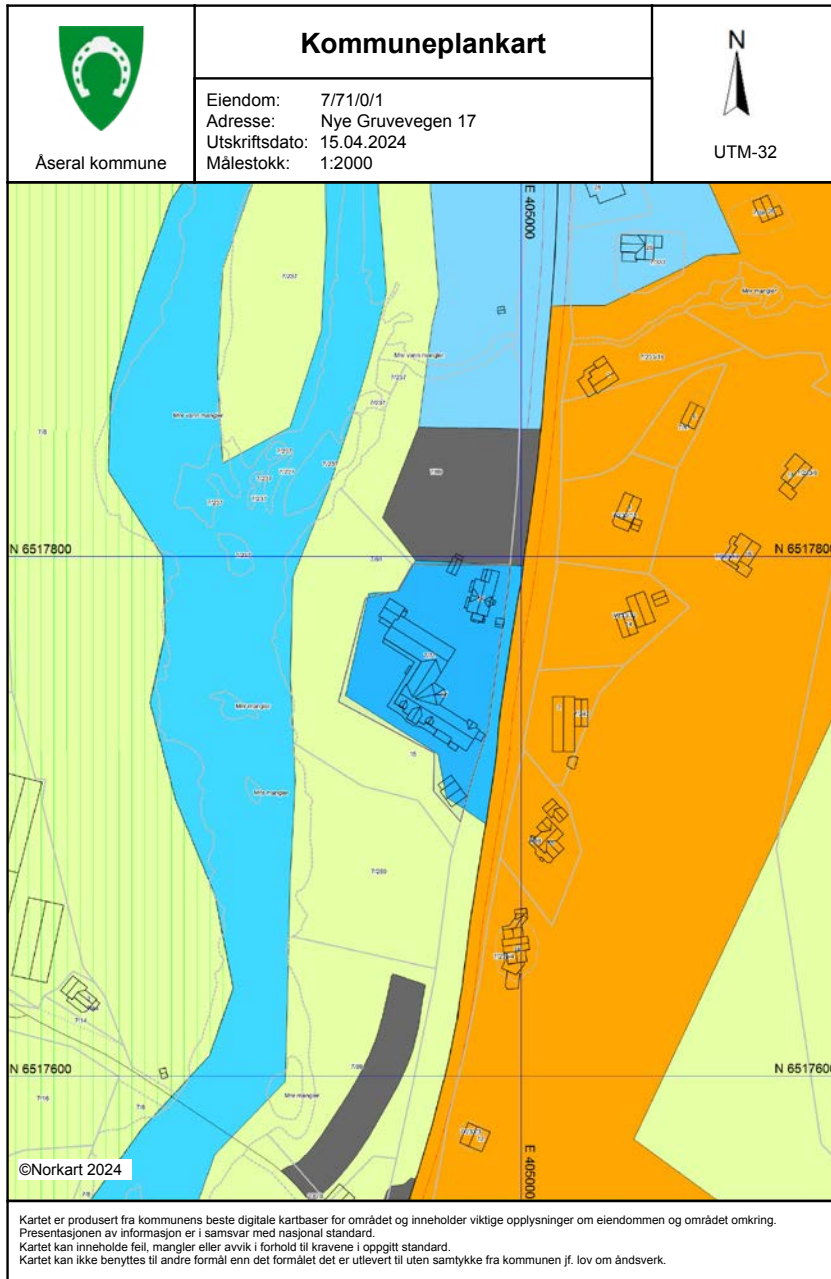





### Eiendomskart for eiendom 4224 - 7/89//










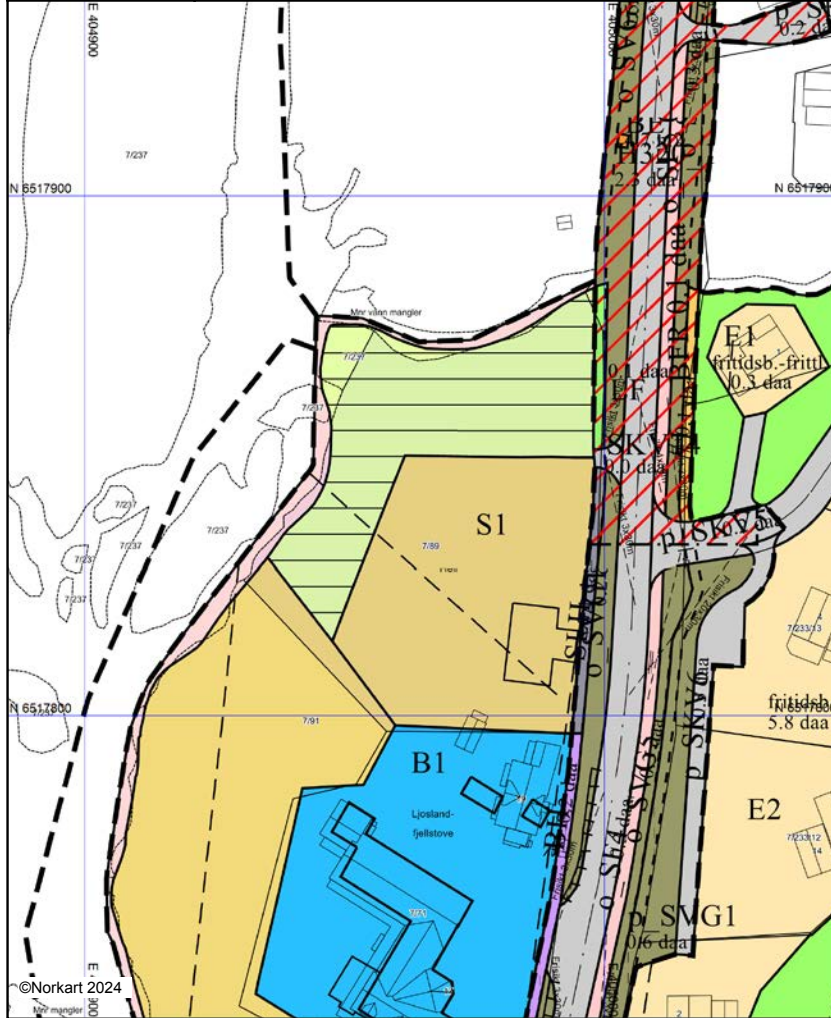
Åseral kommune

## Reguleringsplankart



UTM-32

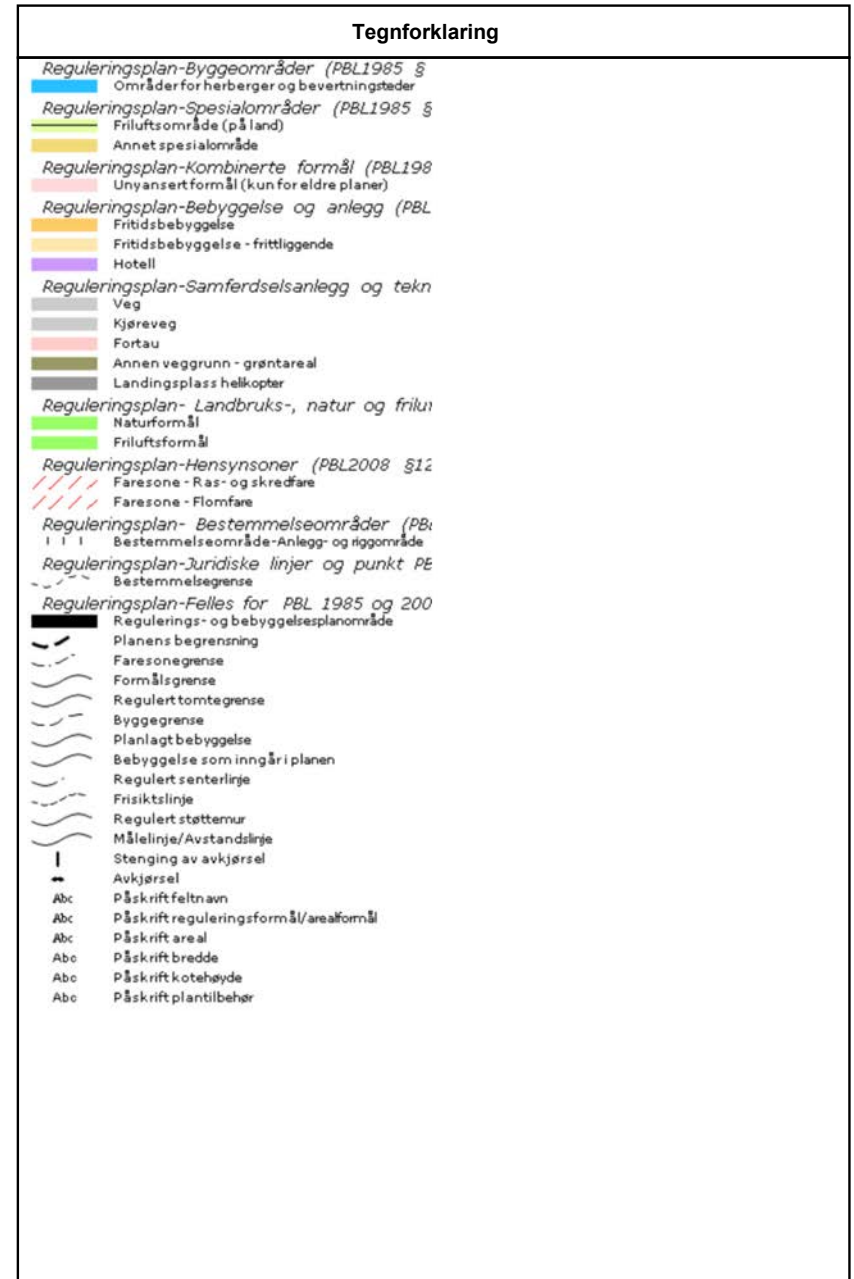
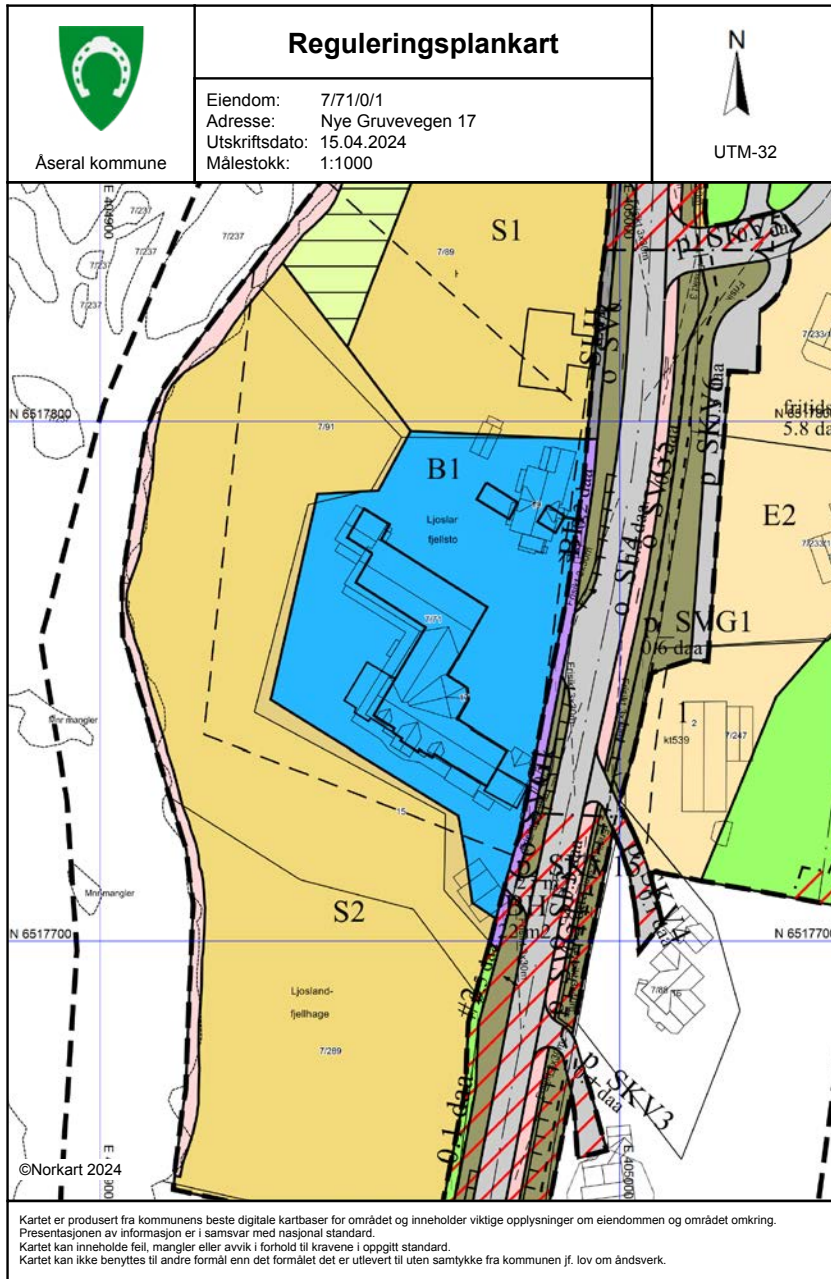
Eiendom: 7/89  
 Adresse:  
 Utskriftsdato: 15.04.2024  
 Målestokk: 1:1000



©Norkart 2024  
 Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

### Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)**  
Områder for herberger og beverningsteder
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)**  
Fritidsområde (på land)  
Annet spesialområde
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)**  
Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 1)**  
Fritidsbebyggelse  
Fritidsbebyggelse - frittliggende  
Hotell  
Energianlegg
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn**  
Veg  
Kjøreveg  
Fortau
- Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluft**  
Annen veggrunn - grøntareal  
Landingsplass helikopter
- Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluft**  
Fritidsformål
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)**  
Faresone - Ras- og skredfare  
Faresone - Flomfare
- Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL 2008 §12)**  
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE**  
Bestemmelsegrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**  
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- PÅskrift feltnavn
- PÅskrift reguleringsformål/arealformål
- PÅskrift areal
- PÅskrift bredde
- PÅskrift plantilbehør





Reguleringsføresegner  
til

## REGULERINGSPLAN FOR LJOSLAND FJELLSTOVE

del av gnr.7 bnr.3 og bnr.71.

### Generelt

Reguleringsplanen bygger på føringar som er nedlagde i kommundelplanen for Ljosland.

Plankartet har målestokk 1:1000, datert 25.11.97, sist revidert den 30.06.98

Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådelling, og bygge - og anleggsverksemd innan planområdet.

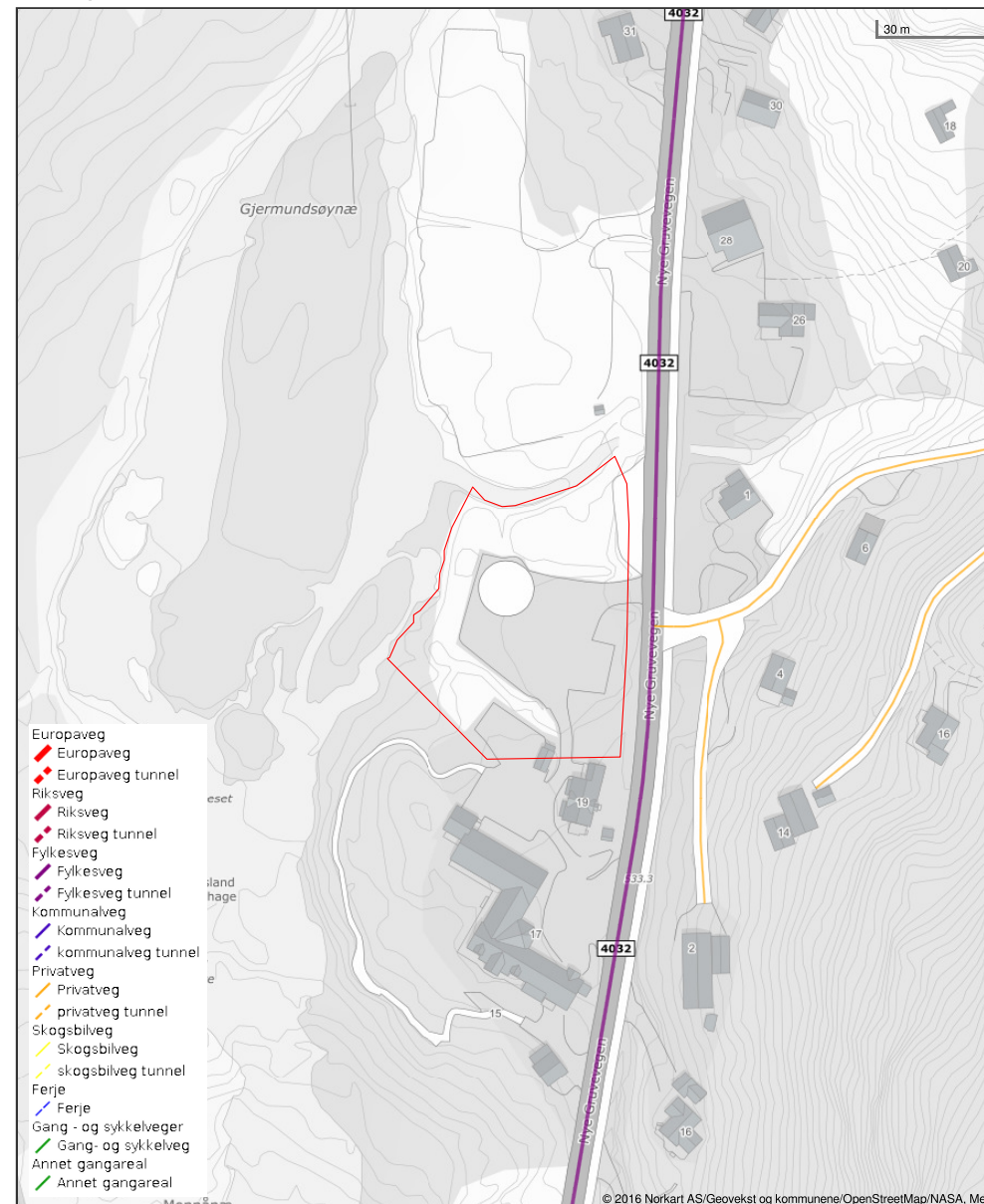
- § 1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
- § 2 I byggeområde B1, Ljosland Fjellstove, kan det føres opp nybygg i inntil 2 etasjer. Nybygg må ha ei utforming som harmonerer med den eksistarande bebyggelse med tanke på materialbruk, takvinkel, farge, etc.
- § 3 Spesialområde for helikopter-base, S1, er landingsplass for ikkje allmen bruk og behov. Innanfor området kan det settast opp naudsynte bygg i samband med helikoptertransport.
- § 4 Spesialområde, S2, er avsett til Ljosland Fjellhage. Dei bygningar/installasjonar som kan byggast må vere i tilknytning til Fjellhagens bruk og behov.
- § 5 I friluftsområdet skal det i utgangspunktet ikkje settast opp bygningar. Det kan likevel settast opp mindre bygg/installasjonar, evt. opparbeiding av areal til stiar, som har med friluftsliv å gjere.
- § 6 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar ha for auge at bebyggelsen får ei god form og harmonisk utforming.
- § 7 Kommunen kan, dersom det føreligg særlege grunnar, gje dipensasjon frå desse føresegnene, innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtekter for kommunen.

Reguleringsføresegnene er vedtekne av kommunestyret i møte den 28.05.98, sak 98/0024

Åseral 10.Juli 1998

ÅSERAL KOMMUNE  
Ordføreren  
Jørgen Åsland  
Ordfører

## Vegstatuskart for eiendom 4224 - 7/89//



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

# REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR GNR.7, BNR.3, 21 OG 71.

#1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

#2

I område for overnatting og servering, Ljosland Fjellstove, kan det føres opp nybygg i inntil 2 etasjer. Nybygg må ha en utforming som harmonerer med den eksisterende bebyggelse med henblikk på materialbruk, takvinkel, farge etc.

#3

I spesialområde som er avsatt til Ljosland Fjellhage, gjelder de bestemmelser som ligger i intensjons-og avtaleutkastet for området. De bygninger som kan bygges må være i tilknytning til Fjellhagens bruk og behov.

#4

Område for helikopter-base gjelder landingsplass til ikke allmen bruk. Helikopter-hangar og andre bygg innenfor området, må utformes med saltak og en byggeskikk som passer inn i omgivelsene, samt terrengtilpasning.

#5

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og harmonisk utforming.

#6

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtekter for kommunen.

Ljosland, den 16.november 1997.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 15.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nye Gruvevegen 17, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- <a href="https://www.areasplaner.no/4224/dokumenter/465/_TekstIdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%20%202006-2030.pdf">https://www.areasplaner.no/4224/dokumenter/465/_TekstIdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%20%202006-2030.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 3 653 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Erverv,Nåværende
	<b>Delareal</b> 212 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNF-område,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
----	----------

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV FV.352, NEDREGARDSBRUA-ØVREGARDSBRUA, Ljosland

Dato for siste revisjon av plankartet : 13.01.2017  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.01.2017  
Godkjent i kommunestyret den 09.02.2017 (sak 17/4)

PlanID: 075

## 1 GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål (jf. plan- og bygningslovens §12-5)

- I BEBYGGELSE OG ANLEGG  
Fritidsbebyggelse (BRF)  
Næringsbebyggelse, hotell/overnatting (BH1-2)  
Energianlegg, trafo (BE)
- II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR  
Veg, offentlig (o\_Veg 1-3)  
Kjøreveg, privat (p\_SKV 1-15)  
Fortau, offentlig (o\_SF 1-8)  
Annen veggrunn, grøntanlegg, offentlig (o\_SVG1-19)  
Annen veggrunn, grøntanlegg, privat (p\_SVG1)  
Landingsplass for helikopter o.a. (SLH)  
Parkeringsplass, privat (p\_SPA)
- III LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (ligger under midl. anleggsbelte)  
Naturformål, fjellhage (NLA)  
Friluftformål (LF)
- III HENSYNSSONER (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):  
a.3) Faresoner  
Ras- og skredfare (H310\_1-2)  
Flomfare (H320\_1-4)
- v BESTEMMELSESONOMRÅDE (§ 12-7):  
Midlertidig anlegg- og riggområde (#1-2)

### 1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen

Formålet med planarbeidet er å regulere inn avkjørsler, breddeutviding av fylkesveg 352, inkludert fortau, samt legge til rette for VA-ledning og strøm langs strekningen fra Nedregardsbrua til Øvregardsbrua.

## 2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis bygge- og igangsettelsestillatelse, skal det foreligge bygge- og riggplaner som skal være godkjent av ansvarlig myndigheter; Statens vegvesen og Aseral kommune.

Før det gis ferdigtillatelse, skal alle offentlige tiltak være opparbeidet.

Nye adkomstveger som etableres som følge av reguleringsplanen, skal være opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan før eksisterende kan stenges.

Avkjørsel til tomt 7/31 kan benyttes fram til reguleringsplan for området utarbeides og det kommer ny atkomstveg inn i området.

Bestemmelsene for underliggende formål til midlertidig anlegg- og riggområde skal gjelde innen 1år etter endt anleggsvirksomhet.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

#### 2.2.1 Byggeplan

Det skal utarbeides byggeplan med tekniske planer for tiltakene i reguleringsplanen. Byggeplan skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok 139.

#### 2.3 Byggegrenser

Der reguleringsplanen ikke viser byggegrenser, gjelder byggegrensene i tilgrensende reguleringsplan. Der tilgrensende reguleringsplan ikke har byggegrenser, gjelder veglovens krav til byggegrenser.

#### 2.4 Frisiktsoner

Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende veg. Vegetasjon eller andre sikhindringer skal ikke være høyere enn 0,5m i forhold til vegbane.

#### 2.5 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming legges til grunn for utformingen av fortau og eventuelle fotgjengerkryssinger i byggeplanen. Nytt fortau følger vegens stigningsforhold, og vil derfor ikke kunne utformes i henhold til gjeldende krav til universell utforming.

#### 2.6 Støy

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T- 1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Tiltaket medfører minimale endringer i forhold til dagens situasjon, når det gjelder støy.

#### 2.7 Geotekniske forhold

Det forutsettes at tiltaket prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig i byggeplan.

#### 2.8 Miljøforhold

Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering for del av FV352, Ljosland

Så langt som mulig skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Terrengingrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbejdes og tilpasses omkringliggende terreng. Tilbakeføring av stedlig vegetasjon skal etterstrebis. Støttemurer skal gis en god arkitektonisk utforming, fortrinnsvis i naturstein.

### 2.9 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Meldingen skal i så fall straks sendes Vest-Agder fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. Kulturminneloven § 8.

## 3 REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Fritidsbebyggelse (BRF)

Gjelder eksisterende fritidsbebyggelse langs med fylkesvegen, som i anleggsfasen er avsatt til midlertidig anleggs- og riggområde. Istandsetting inne på den enkelte private tomt skal skje i nært samarbeid med hytteeier eller grunneier, ved avsluttet anleggsfase.

For g/br nr 7/233/16, gjelder bestemmelsen til «*detaljreguleringsplanen for Bjønnåslia og del av Bydalsfeltet, 24.11.2011*», for formålet fritidsbebyggelse.

#### 3.1.2 Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)

Ljosland Fjellstove, For Ljosland Fjellstove gjelder bestemmelsene til «*Reguleringsplan for Ljosland Fjellstove, 30.06.98*»

#### 3.1.3 Energianlegg, trafo (BE)

Gjelder eksisterende trafo

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

#### 3.2.1 Veg, offentlig (o\_Veg 1-3)

Gjelder Fylkesveg 352, Nedregardsvegen og Langevassvegen. Fylkesveg 352 er regulert med en vegbredde på 9,25 m + breddeutvidelse i kurver. Kjørebanelen er 6,25 m bred, 6,00 meter asfaltert og 0,25 m grusskulder.

#### 3.2.2 Kjøreveg, privat (p\_SKV1-15)

Gjelder private avkjørsler fra Fylkesveg 352. Dette er avkjørsler til hyttene i tillegg til avkjøring inn til regulert hyttefelt på Bjønnåslia.

#### 3.2.3 Fortau, offentlig (o\_SF1-8)

Areal regulert til fremtidig fortau langs med fylkesvegen. Bredde er regulert til 2,5 m, 2,25 m asfaltert og 0,25 m grusskulder. Fortau skal opparbejdes i henhold til Statens vegvesens håndbøker. I formålet fortau, er det lagt til rette for å kunne legge ned nødvendig va-anlegg, høyspent jordkabel og annet nødvendig infrastruktur.

#### 3.2.4 Annen veggrunn-grøntareal, offentlig (o\_SVG1-19)

Annen veggrunn – grøntareal omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til friskt, grøft, skjæring, fylling, rekkverk og terrengmurer mv.

Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisktsonen. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

#### 3.2.5 Annen veggrunn-grøntareal, privat (p\_SVG1)

Annen veggrunn – privat grøntareal, gjelder areal til friskt, grøft, skjæring, fylling, rekkverk og terrengmurer mv. som er nødvendig for å kunne etablere adkomstveg til hyttetomtene med g/nr 7/233/13, 7/233/12 og regulert hytteomt sør for 7/233/12 som er regulert i «*detaljreguleringsplanen for Bjønnåslia og del av Bydalsfeltet, 24.11.2011*»

Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisktsonen. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

#### 3.2.6 Landingsplass for helikopter o.a. (SLH)

Gjelder eksisterende helikopterlandingsplass nord for Ljosland fjellstove. For formålet gjelder bestemmelsene til «*Reguleringsplan for Ljosland Fjellstove, 30.06.98*»

#### 3.2.7 Parkeringsplass (p\_SPA)

Gjelder privat parkeringsplass ved krysset mellom Fylkesveg 352 og Nedregardsvegen. Denne tilrettelegges for 10 stk parkeringsplasser.

### 3.3 Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift

#### 3.3.1 Naturformål, fjellhage (NLA)

Gjelder eksisterende fjellhage sør for Ljosland Fjellstove. For formålet gjelder bestemmelsene til «*Reguleringsplan for Ljosland Fjellstove, 30.06.98*»

#### 3.3.2 Friluftformål (LF)

Gjelder eksisterende friluftformål nord for Ljosland Fjellstove. For formålet gjelder bestemmelsene til «*Reguleringsplan for Ljosland Fjellstove, 30.06.98*»

### 3.4 Hensynssoner

#### 3.4.1 Faresoner, Ras- og skredfare (H310\_1-2)

Innenfor feltene H310\_1 og H310\_2 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for ras- og skredfare og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk) ved prosjektering og utførelse. Faresonene på plankartet omfatter både utløsnings- og utløpsområdene av de aktuelle sonene.

#### 3.4.2 Faresoner, Flomfare (H320\_1-4)

Innenfor feltene H320\_1-4 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved videre prosjektering.

### 3.5 Bestemmelsesområde

#### 3.5.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#1-4)

Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering for del av FV352, Ljosland

Det er satt av et 2 m bredt anleggsbelte på hver side av fv 352 under anleggsarbeidet. Anleggsbeltet kan benyttes til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene i fv.352 og tilstøtende lokalveger. Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Innenfor områdene tillates lagring av vegetasjonsmasser som er avtatt i forbindelse med vegbyggingen, og som skal gjenbrukes til istandsetting og revegetering av sideområder. Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal istandsettes i samsvar med opprinnelig formål og tilstand. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Istandsetting inne på den enkelte private tomt skal skje i nært samarbeid med hytteeier eller grunneier.

Godkjent i kommunestyret den 09.02.2017

Åseral, den 27.11.20

Inger Lise Lund Stålen

ordfører

 <b>Åseral kommune</b> AVD. FOR TEKNISK OG PLAN				<b>Ferdigattest</b>			
				Saksnr. 2008/335			
Eligedom/byggestad Ljosland				Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
				7	71		

Ansvarleg søker (namn og adresse) Valdal Byggtjeneste AS Gyldenløves gate 34 4614 Kristiansand S				Tiltakshavar (namn og adresse) Ljosland Fjellstove Ljosland 4540 Åseral			
---	--	--	--	--	--	--	--

<b>Spesifikasjon</b>						
Oppmoding komplett					Dato	5.9.2008
Tiltaket/byggets art Oppgradering av Ljosland Fjellstove					Bruksareal	556 m2
Vedtaket fatta av Rådmannen - delegert				Vedtaks dato	11.9.2008	Vedtaksnr 399/08
<b>Merknader</b>						
Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollklæringer frå ansvarleg føretak.						
Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. Pbl §93).						

<b>Opplysningar om tilgang til klage</b>	
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.	
Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om gje beskjed når denne meldinga kom fram.	
Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.	

<b>Underskrift</b>		
Stad	Dato	Sakshandsamar
Åseral	11.09.2008	Jan Stangvik

<b>Kopi til</b>			
Ljosland Fjellstove	Ljosland	4540	Åseral
Servicekontoret	Her		

TILTAKSHAVAR:

Mikael Flatebø Schlezinger  
Ljosland

4540 ÅSERAL

DYKKAR REF:	SAKSNR.:	SAKSHANDSAMAR:	ARKIVKODE:	VEDTAKSDATO:
	2011/626 -9	Aud Sandåker	7/71/L40	18.10.2012

## Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalnsnr.: 536/12

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest	11.10.2012	15.10.2012

SPESIFIKASJON:				
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
7	71			
VEGNAMN/HUSNR.:				
Nye Gruvevegen 17, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ART:	
Forretningsbygning			401: Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup>	
FERDIGATTEST GJELD:		BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:	
Veksthus/vinterhage jf. løyve av: 24.01.2012		19,5 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

MERKNADAR:
Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvett fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp vedtaket det vert klagt over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klagt i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne meldinga kom fram.

UNDERSKRIFT:	
STAD:	ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:
Åseral, 18.10.2012	

KOPI TIL:	
Åseral servicekontor	Her

Postadresse: Åseral servicekontor Gardsvegen 68, 4540 Åseral	Besoksadresse:	Telefon: 38 28 58 00 Telefaks: 38 28 58 01 Bank kto.: 3148 07 02142	Internett: www.aseral.kommune.no E-post: post@aseral.kommune.no Org.nr.: 964 966 842
---	----------------	---	--

**Vedtekter**  
**For Eierseksjonssameiet**  
**LJOSLAND FJELLSTOVE**  
**vedtatt i sameiemøte den... 23.06.04**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23.mai 1997 nr. 31

### § 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:

Gnr.7 bnr. 71 i Åseral kommune.

Sameiets navn er: LJOSLAND FJELLSTOVE

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

### § 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 personer, en fra hver seksjon.

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

### § 4. GENERELLE PLIKTER

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

Åseral den 23 / 06 - 2004

*Reidun S. P. Flodquist*  
Reidun S. P. Flodquist (bortfester)

*Michael Schlezinger*  
Ljosland Fjellstove AS (fester)  
V/ Michael Schlezinger

*Ole Steinar Sørensen*  
OLE STEINAR SØRENSEN

# FESTEKONTRAKT

REIDUN FLODQUIST, pers.nr 05125048201 (heretter kalt bortfester)

og

LJOSLAND FJELLSTOVE AS, org. nr. 955557662 (heretter kalt fester)

har i dag inngått slik festekontrakt:

## 1. Eiendommen

Eiendommen har gnr. 7, bnr. 89, og ligger på Ljosland i Åseral kommune.

Eiendommens areal er 2759 kvadratmeter, jf. målebrev 6/2001 av 19.02.2001 som følger denne avtale som vedlegg 1.

Eiendommen består av en landingsplass for helikopter uten bygninger, men med påbegynte grunnarbeider for hangar.

## 2. Festeavgift

I årlig festeavgift skal det for gnr. 7, bnr. 89 betales kr. 9000,-. Festeavgiften betales forskuddsvis innen 01.07. hvert år.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år basert på siste års konsumprisindeks.

## 3. Festetid

Festetiden fastsettes til 20 år fra dato for undertegning av denne kontrakten. Festeren gis deretter rett til fornyelse av denne kontrakten i ytterligere 20 år.

## 4. Panterett for festeavgift

Bortfester har panterett i festeretten og eventuelt bygninger som måtte bli bygd på eiendommen for inntil tre års forfalt festeavgift.

## 5. Overdragelse av festerett

5.1 Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. En eventuell

pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3.

5.2 Dersom fester overdrar festeretten til denne eiendommen til en tredjeperson, og ny fester deretter ønsker å overdra festeretten videre, skal Asle Ljosland ha førsteretten til å tre inn i slik festeavtale. Dersom Asle Ljosland ikke benytter seg av denne retten, forbeholder grunneier seg retten til å godkjenne ny fester.

5.3 De rettigheter og plikter som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

## 6. Bruk av eiendommen

Denne eiendommen skal benyttes som helikopterbase. Fester har ansvar for til enhver tid å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser for drift av slik helikopterbase.

## 7. Avvikling

7.1 Når festetiden er utgått, må eventuell ny festekontrakt fremforhandles. Dersom fester og/eller grunneier ikke ønsker ny festekontrakt, eller ikke kan bli enige om ny festekontrakt, skal avvikling av festeforholdet skje slik som beskrevet i punktene nedenfor.

7.2 Ved endelig bortfall av festeretten har bortfester rett til å overta eventuelle bygninger samt eventuelle andre faste installasjoner på eiendommen til en verdi av det det vil koste å føre opp tilsvarende bygninger/installasjoner på overtakelsestidspunktet med fradrag av verdireduksjon på grunn av alder og bruk i festetiden.

7.3 Dersom grunneier ønsker å drive videre den virksomhet fester har drevet på eiendommen, skal det ved prisfastsettelsen også tas hensyn til den verdi virksomheten på eiendommen måtte ha i markedet på overtakelsestidspunktet.

7.4 Dersom grunneier ikke ønsker å overta driften i henhold til punkt 7.3 og heller ikke ønsker å overta bygninger/installasjoner i henhold til punkt 7.2, gis fester en rett til å løse inn eiendommen. Vederlaget for innløsning skal baseres på markedsverdi med fradrag av den verdi som er skapt av fester/festerne.

## 8. Tvister

Twist om forståelsen av denne kontrakt eller enhver twist som måtte utspringe av dette rettsforhold, skal søkes løst ved forhandlinger. Oppnås ikke løsning i minnelighet, skal tvisten med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre personer. Hver av partene oppnevner ett medlem, og disse oppnevner i fellesskap formannen. Dersom de to ikke blir enige om valget, skal

formannen oppnevnes av Sorenskriveren i Mandal.

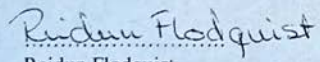
Dersom tvisten har til gjenstand en verdi under kr. 100.000,-, skal tvisten avgjøres ved enevoldgift. Dersom partene ikke blir enige om valget av voldgiftsmann, blir vedkommende å utpeke av Sorenskriveren i Mandal.

#### 9. Omkostninger

Utgifter i forbindelse med festekontrakten, herunder gebyr til oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr dekkes av fester.

Denne festekontrakt er utstedt i tre likelydende, originale eksemplarer, ett til hver av partene.

Åseral, den 27.08.2001

  
Reidun Flodquist  
bortfester

  
  
Asbjørn Aseral.  
Ljosland Fjellstove AS  
fester



# FESTEKONTRAKT

**REIDUN FLODQUIST, pers.nr. 05125048201 (heretter kalt bortfester)**

og

**LJOSLAND FJELLSTOVE AS, org.nr. 955557662 (heretter kalt fester)**

har i dag inngått slik festekontrakt:

## 1. Eiendommen

Eiendommen har gnr. 7 og bnr.71, og ligger på Ljosland i Åseral kommune.

Eiendommens areal er 3856,09 kvadratmeter, jf. målebrev 5/2001 av 20.02.2001 som følger denne avtale som vedlegg 1.

Eiendommen er bebygd med en hovedbygning samt med skistall og et redskapshus. Eiendommen består ellers av et parkeringsareal for Fjellstovas gjester.

## 2. Festeavgift

I årlig festeavgift skal det for denne eiendommen betales kr. 8.000,-. Festeavgiften betales forskuddsvis innen 01.07. hvert år.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år basert på siste års konsumprisindeks.

## 3. Festetid

Festetiden fastsettes til 20 år fra dato for undertegning av denne kontrakten. Festeren gis deretter rett til fornyelse av denne kontrakten i ytterligere 20 år.

## 4. Panterett for festeavgift

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på eiendommen gnr. 7, bnr.71 for inntil tre års forfalt festeavgift.

## 5. Overdragelse av festerett

- 5.1 Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. En eventuell pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3.
- 5.2 Dersom fester overdrar festeretten til denne eiendommen til en tredjeperson, og ny fester deretter ønsker å overdra festeretten videre, skal Asle Ljosland ha førsteretten til å tre inn i slik festeavtale. Dersom Asle Ljosland ikke benytter seg av denne retten, forbeholder grunn-eier seg retten til å godkjenne ny fester.
- 5.3 De rettigheter og plikter som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

## 6. Fortrinnsrett til feste av eiendommen gnr.7, bnr.91 (Fjellhagen)

Mellom grunneierne og Prosjektgruppe for Fjellhagen er det inngått separat avtale som regulerer festerett til og bruk av eiendommen gnr.7, bnr.91. Dersom Prosjektgruppen oppløses og/eller prosjektet med fjellhage opphører, har Ljosland Fjellstove AS rett til å få overdratt til seg festeretten til den del av Fjellhagen som omfattes av målebrev 23/89 for Ljoslandshytta. Målebrev 23/89 følger denne avtale som vedlegg 2.

Festeavgiften for denne eiendommen beregnes på samme grunnlag og reguleres på samme måte som for eiendommen gnr.7, bnr.71 (Fjellstova).

Festeretten innebærer en festetid tilsvarende den som fremgår av denne kontrakt punkt 3, slik at festetiden for Fjellhagen følger festetiden for eiendommen gnr. 7, bnr.71 (Fjellstova).

## 7. Annet

Fester har rett til å legge vannrør og eventuelt kabler på grunneiers eiendom.

## 8. Avvikling

- 8.1 Når festetiden er utgått, må eventuell ny festekontrakt fremforhandles. Dersom fester og/eller grunneier ikke ønsker ny festekontrakt, eller ikke kan bli enige om ny festekontrakt, skal avvikling av festeforholdet skje som beskrevet i punktene nedenfor.
- 8.2 Ved endelig bortfall av festeretten har bortfester rett til å overta bygninger samt eventuelle andre faste installasjoner på eiendommen til en verdi av det det vil koste å føre opp tilsvarende bygninger/installasjoner på overtakelsestidspunktet med fradrag av verdireduksjon på grunn av alder og bruk i festetiden.

- 8.3 Dersom grunneier ønsker å drive videre den virksomhet fester har drevet på eiendommen, skal det ved prisfastsettelsen også tas hensyn til den verdi virksomheten på eiendommen måtte ha i markedet på overtakelsestidspunktet.
- 8.4 Dersom grunneier ikke ønsker å overta driften i henhold til punkt 8.3 og heller ikke ønsker å overta bygninger/installasjoner i henhold til punkt 8.2, gis fester en rett til å løse inn eiendommen. Vederlaget for innløsning skal baseres på markedsverdi med fradrag av den verdi som er skapt av fester/festerne.

## 9. Tvister

Twist om forståelsen av denne kontrakt eller enhver tvist som måtte utsprenge av dette rettsforhold, skal søkes løst ved forhandlinger. Oppnås ikke løsning i minnelighet, skal tvisten med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre personer. Hver av partene oppnevner ett medlem, og disse oppnevner i fellesskap formannen. Dersom de to ikke blir enige om valget, skal formannen oppnevnes av Sorenskriveren i Mandal.

Dersom tvisten har til gjenstand en verdi under kr. 100.000,-, skal tvisten avgjøres ved enevoldgift. Dersom partene ikke blir enige om valget av voldgiftsmann, blir vedkommende å utpeke av Sorenskriveren i Mandal.

## 10. Omkostninger

Utgifter i forbindelse med festekontrakten, herunder gebyr til oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr dekkes av fester.

Denne festekontrakt trer i stedet for festekontrakt inngått mellom Kristiansands og Opplands Turistforening og grunneierne ved underskrifter av henholdsvis 17.04.1950 og 06.08.1950.

Denne festekontrakt er utstedt i tre likelydende, originale eksemplarer, ett til hver av partene.

Åseral, den 27.08.2001

*Reidun Flodquist*  
Reidun Flodquist  
bortfester



..... 4540 Åseral .....

Ljosland Fjellstove AS  
fester

*Asbjørn*

# Faktura

Jan Ove og Tom Arild Flodquist  
Ljosland  
4540 Åseral  
Telefon 97055710  
E-post: t.flodquist@hotmail.com

Fakturanr: 202312

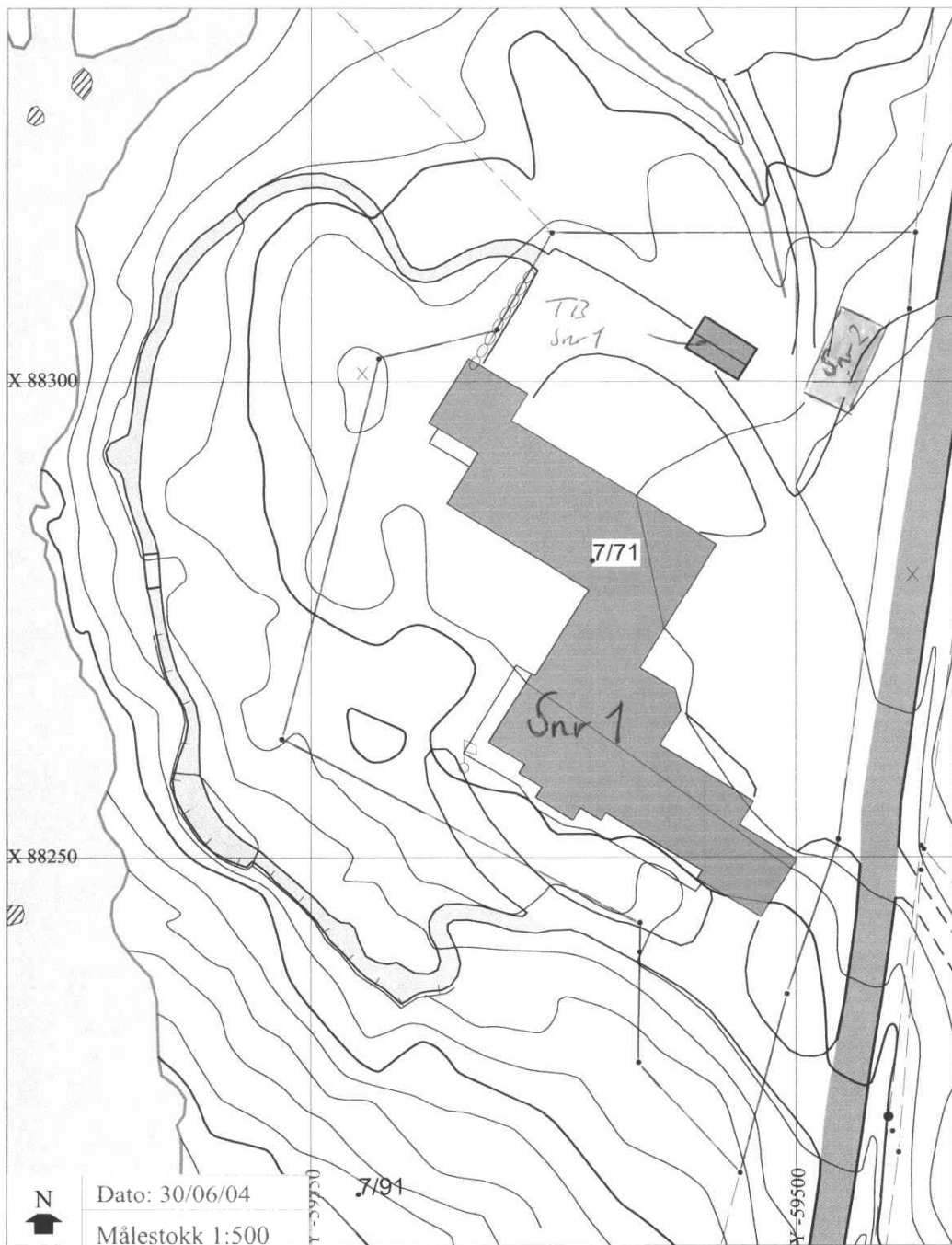
Dato: 30.09.2023  
Forfall: 14.10.2023

Ljosland Fjellstove  
Nye Gruvevegen 17  
4540 Åseral

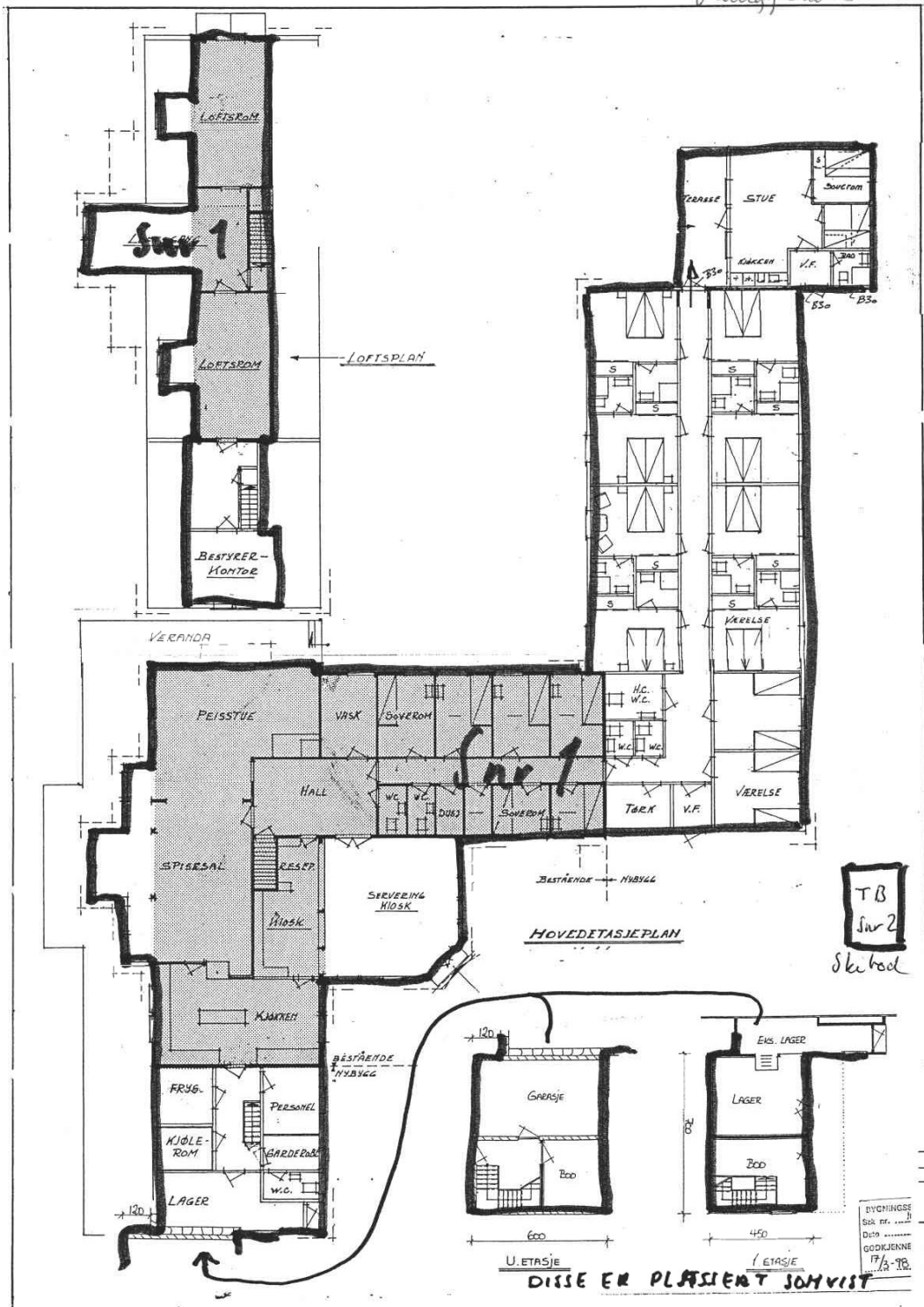
BESKRIVELSE	BELØP
Festeleige for 2023	kr 28 977,00
Leige Fjellstova kr 13.159	
Leige helikopterplass kr 15.818	
Indeksregulert pr 01.07.2021. Neste regulering 01.07.2026	
Betales til konto 2801.23.52613	
Betaling merkes med fakturanummer.	
Totalt	kr 28 977,00

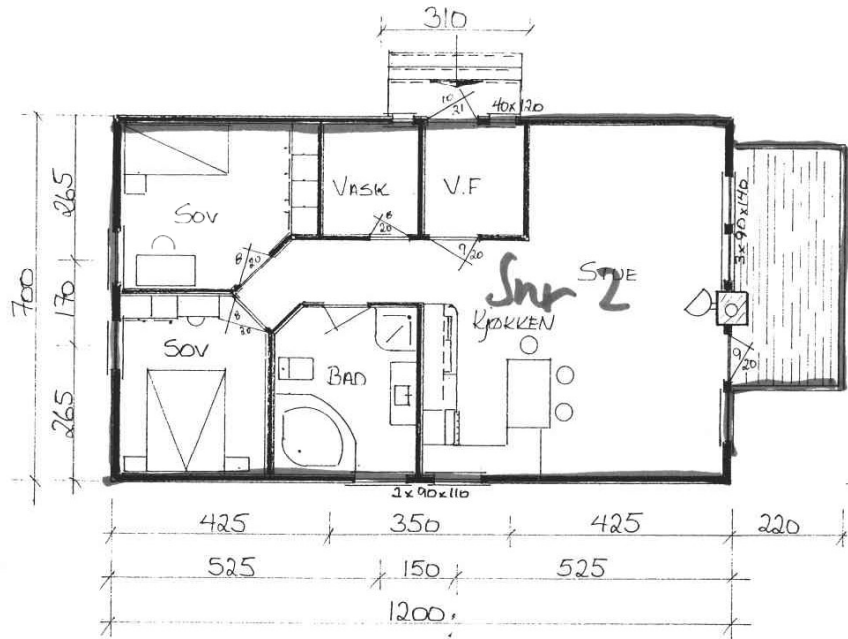


Vedlegg 1 av 3

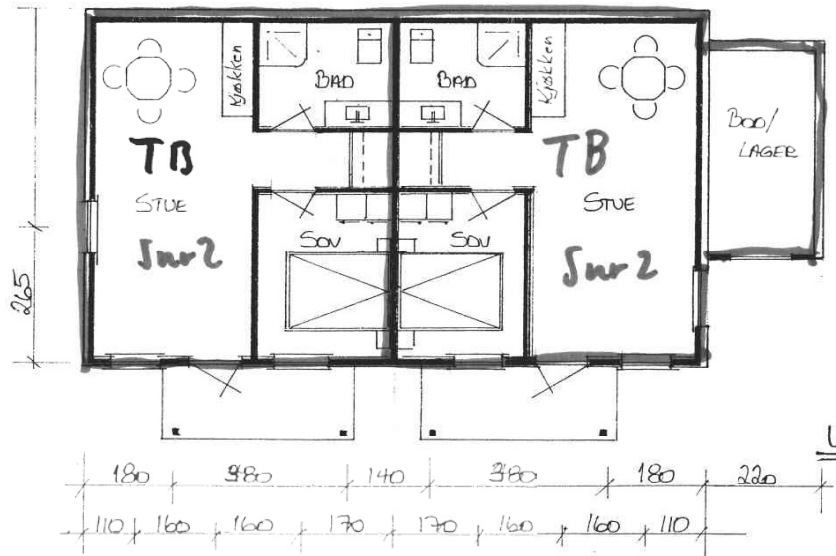


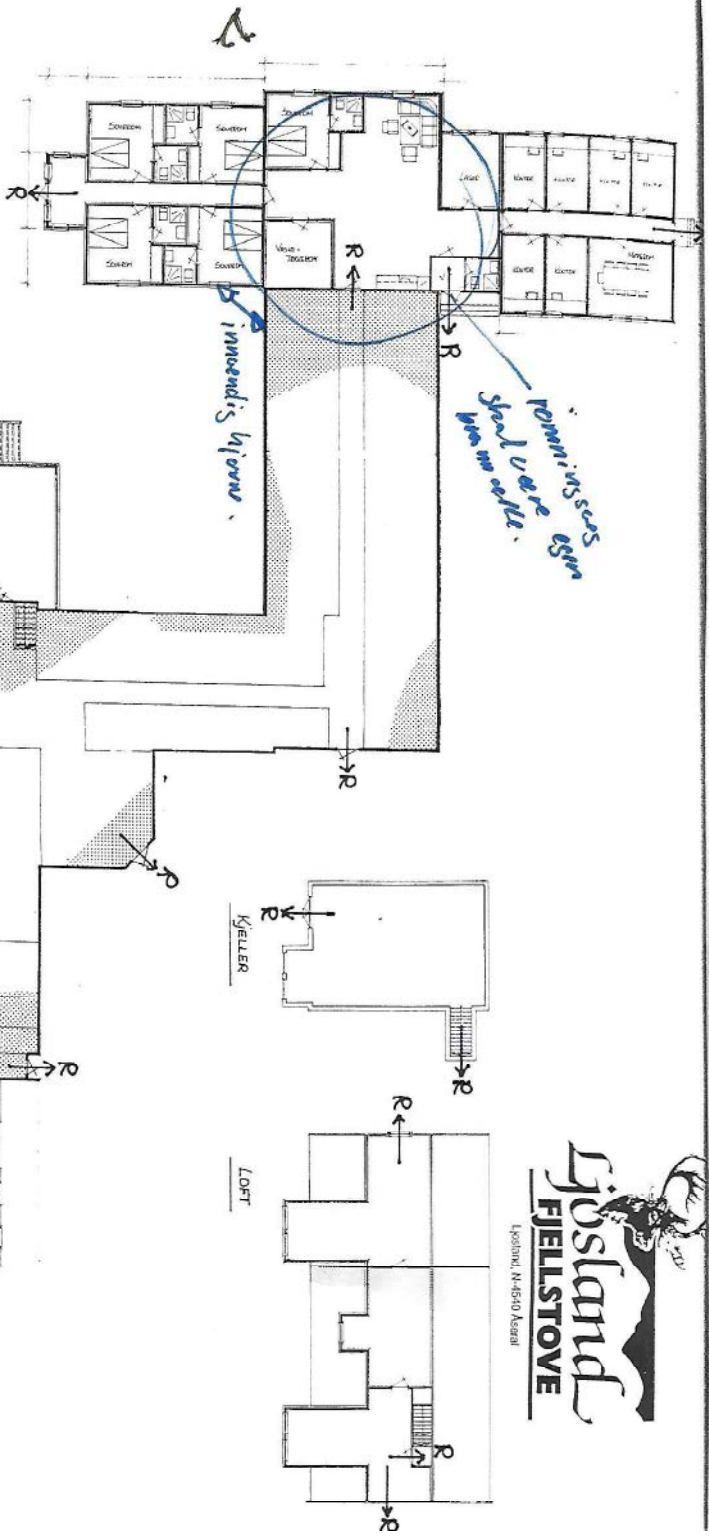
Vedlegg 2 av 3





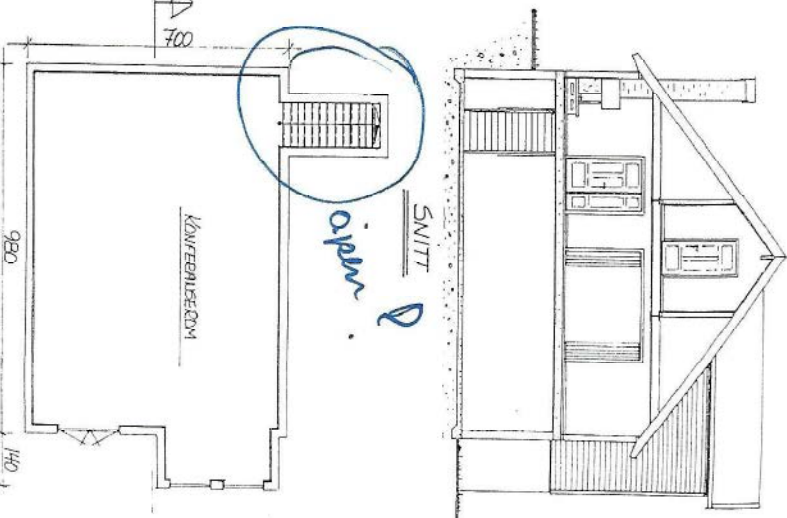
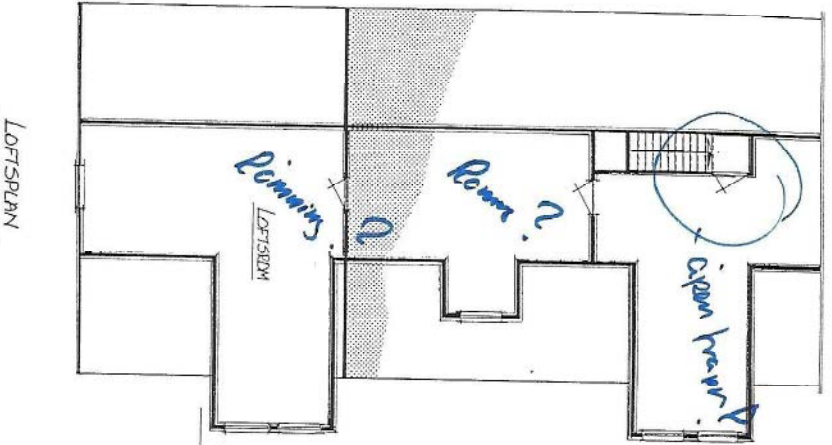
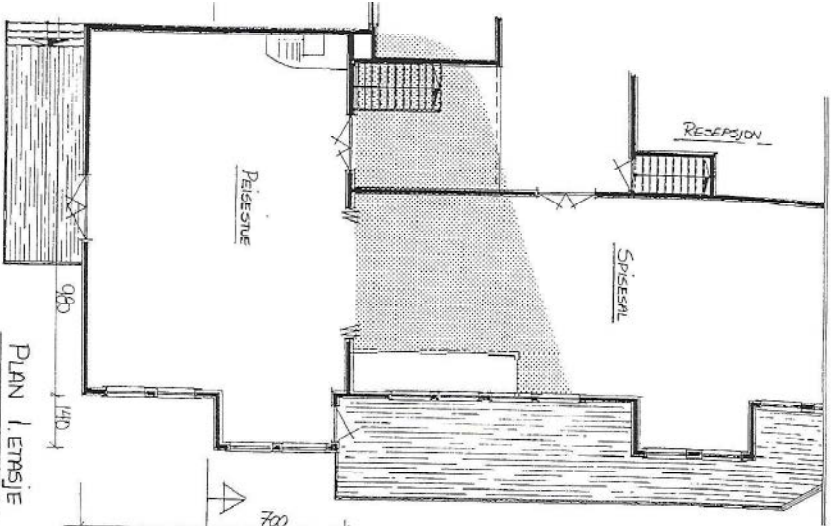
Hovedplan





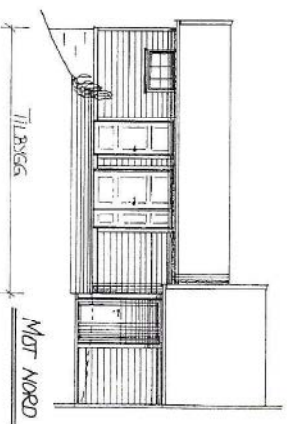
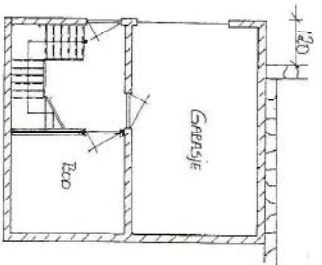
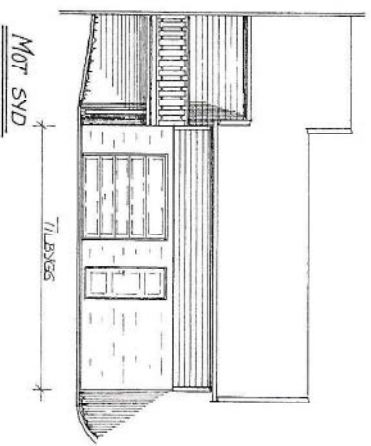
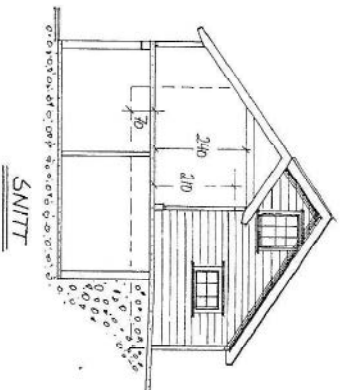
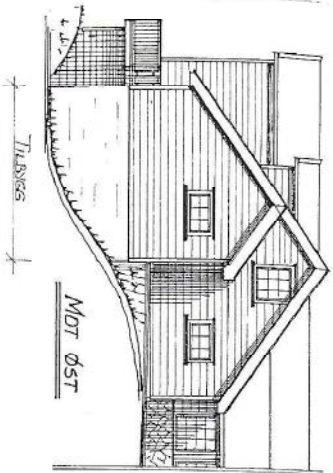
1 - 2 AUG 1997  
1 - 219/7b  
Aviskr.  
STATENS BYGNINGS-TEKNIISKE ETAT

Remningsvei: R  
Brannskille B-60  
Branncelle B-30  
Eksisterende bygg  
Plan hovedbygning 1:200  
LJOSLAND FJELLSTOVE 1/5-97



1 - 2 AUG 1997  
1 - 219/7b  
Aviskr.  
STATENS BYGNINGS-TEKNIISKE ETAT

Planer og snitt 1/6-97 sk. 1:100  
Tilbygg: Peisestue, konferanserom og loftstrom.  
Ljosland Fjellstove

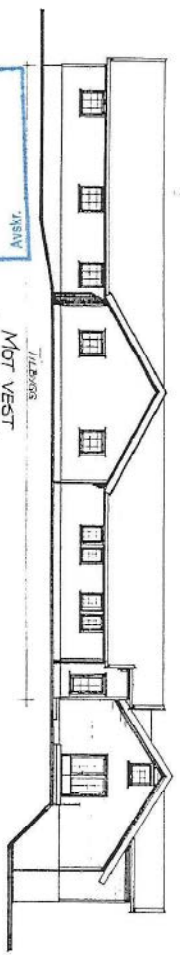
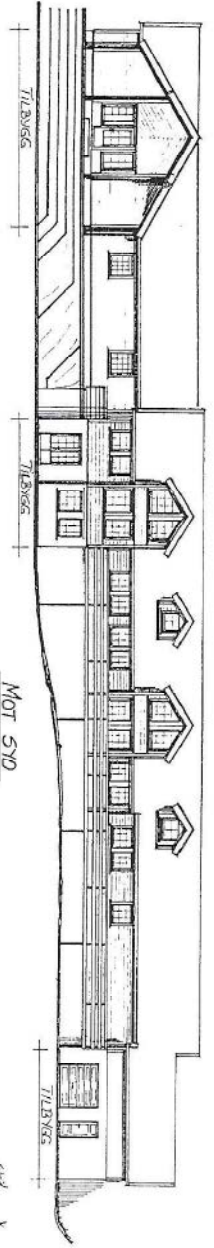
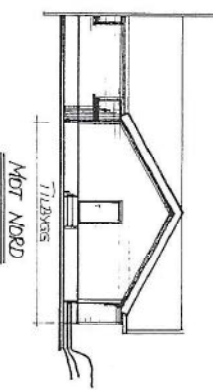
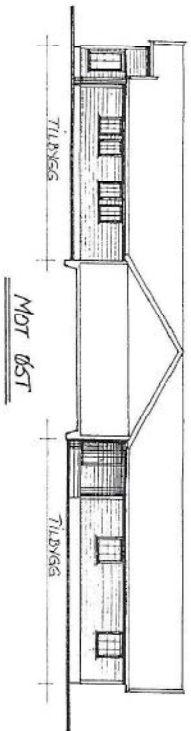


U. ETRASJE

I. ETRASJE

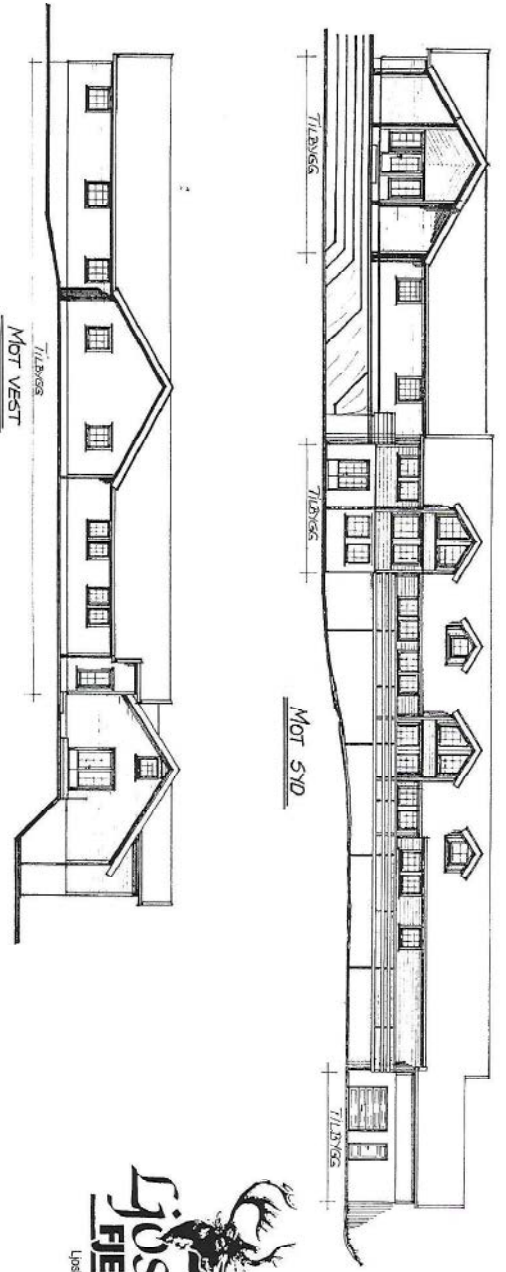
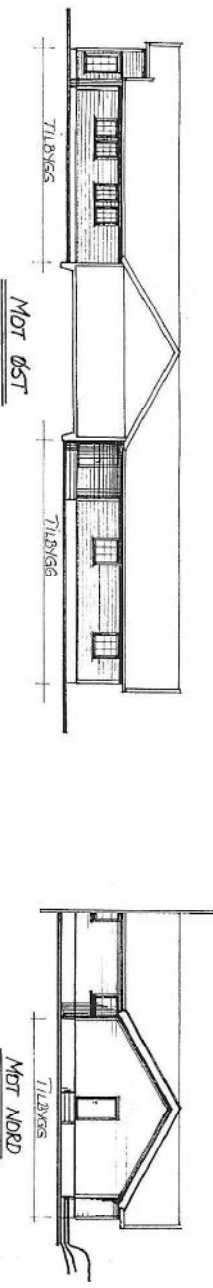


Plan, fasader og snitt	1:100
Tilbygge: Garasje og lager	1/6-97
<b>LJOSLAND FJELLSTOVE</b>	

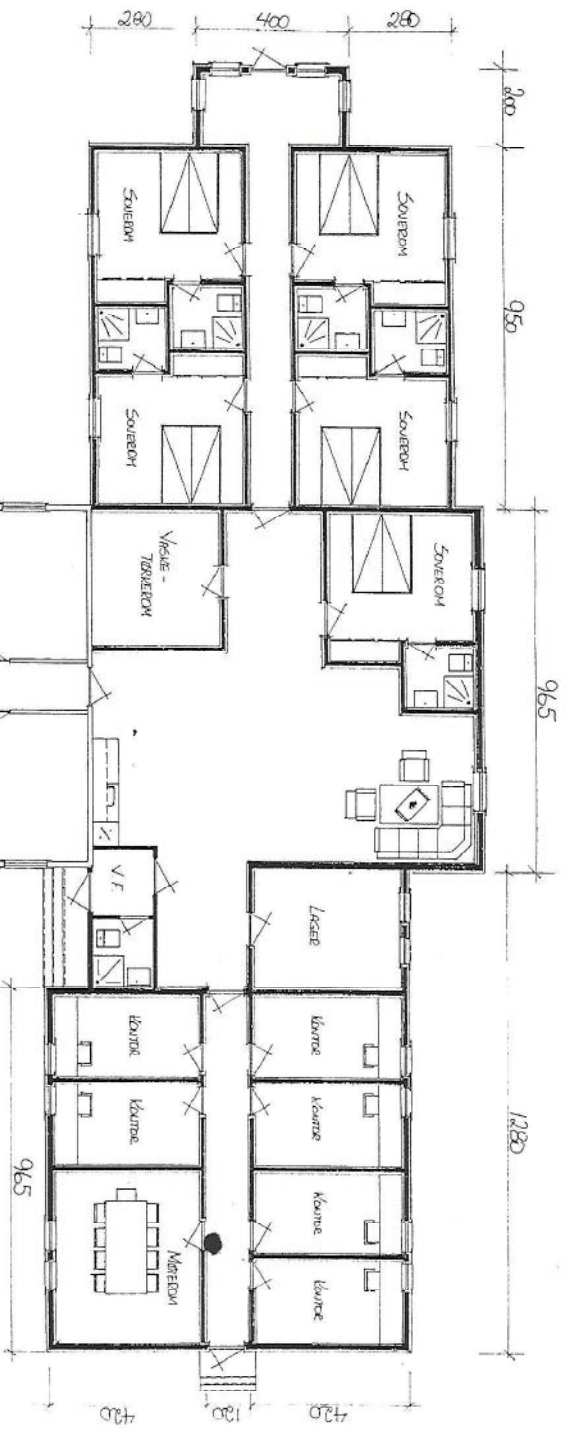


Fasader	1:200
Tilbygge på hovedbygning	2/2-97
<b>LJOSLAND FJELLSTOVE</b>	





Fasader	1:200
Tilbygg på hovedbygning	2 1/2 07
<b>LJOSLAND FJELLSTOVE</b>	K/h

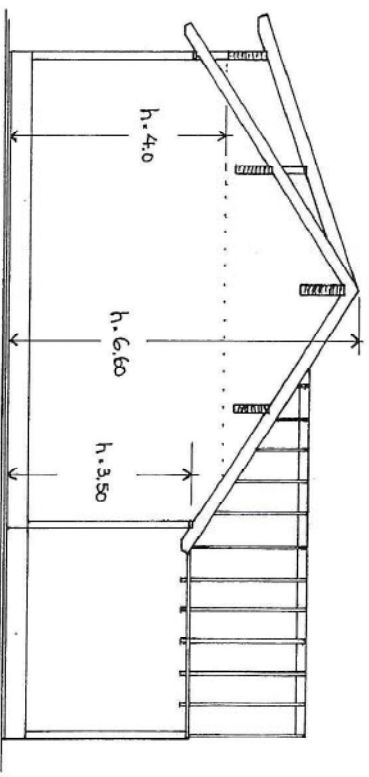
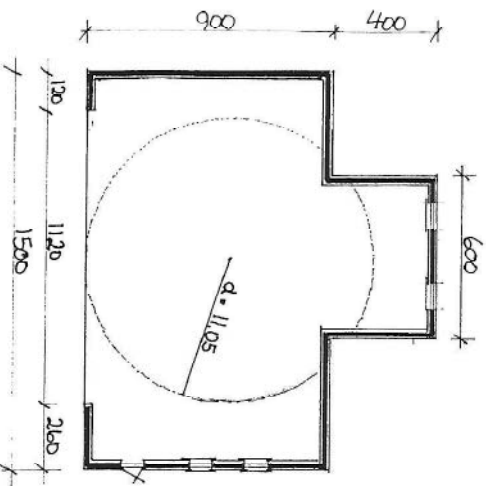
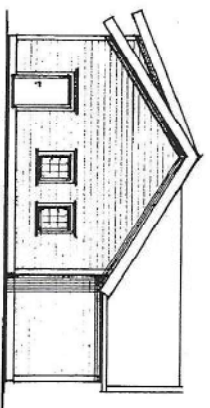
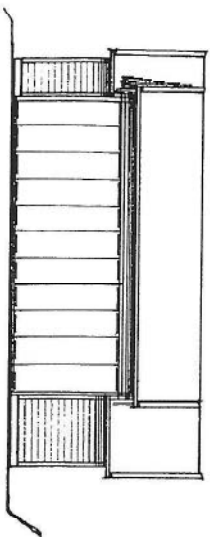


Auskr.  
 1997 AUG 21 11:19  
 STATENS BYGNINGS-TEKNISKE ETAT

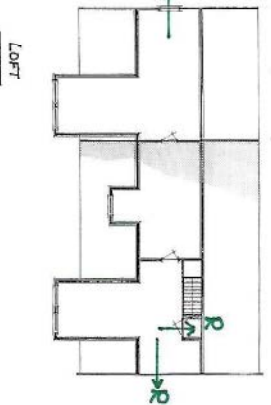
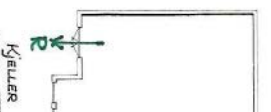
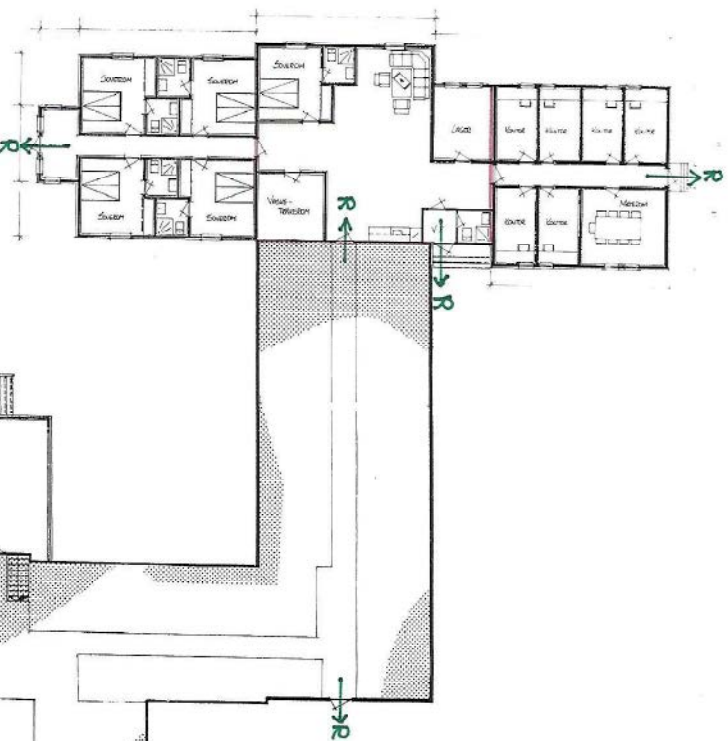
Plan for ny fløy.	5/6-97	1:100
Kontor- og soveromsfløy.		K/h
<b>Ljosland Fjellstove</b>		



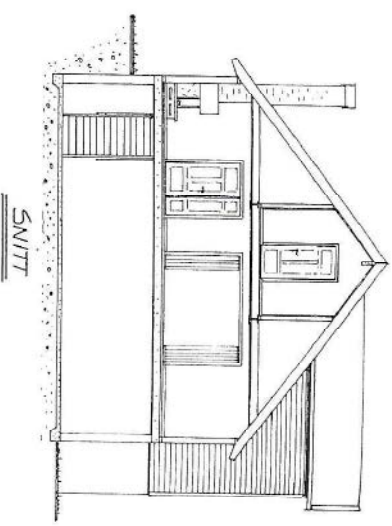
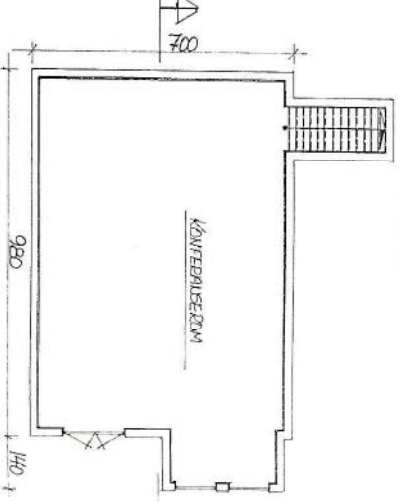
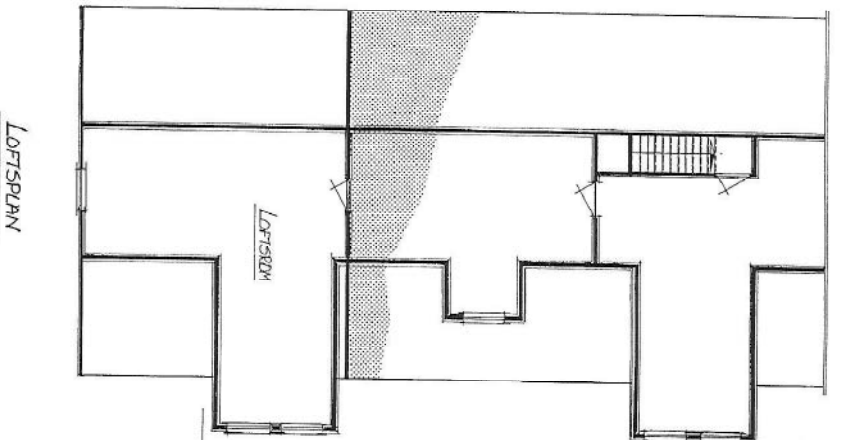
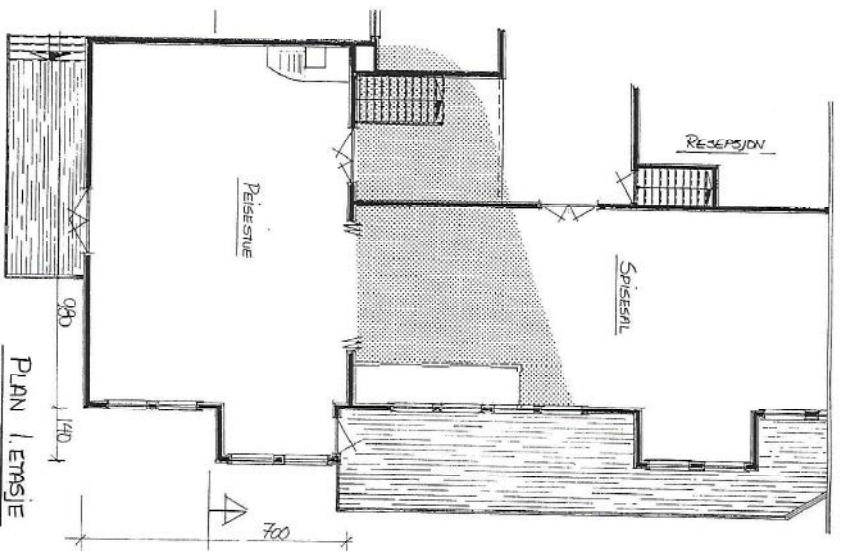




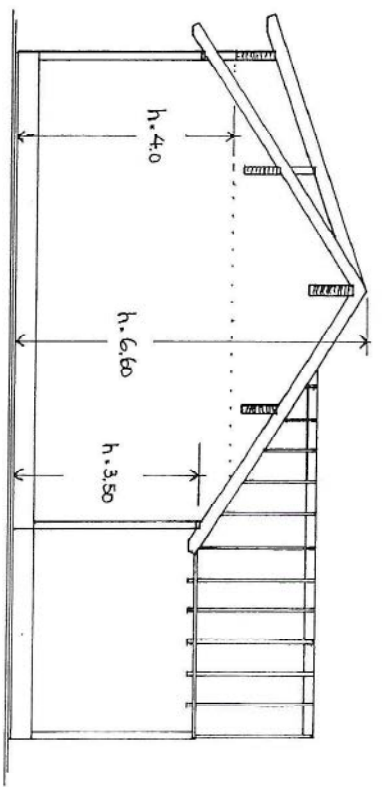
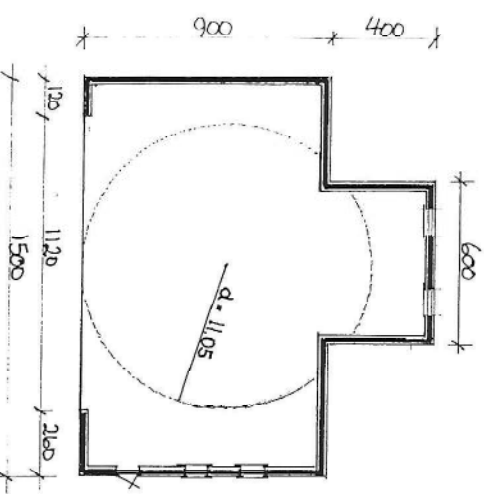
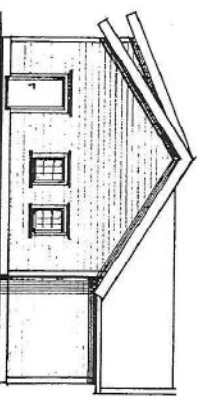
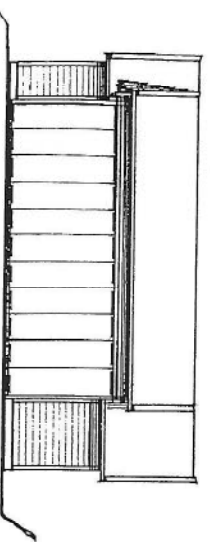
Plan, fasader og snitt  
 Helikopter-hangar  
**LJOSLAND LUFTHAVN**  
 1:100/1:200  
 21/2-97 8/n



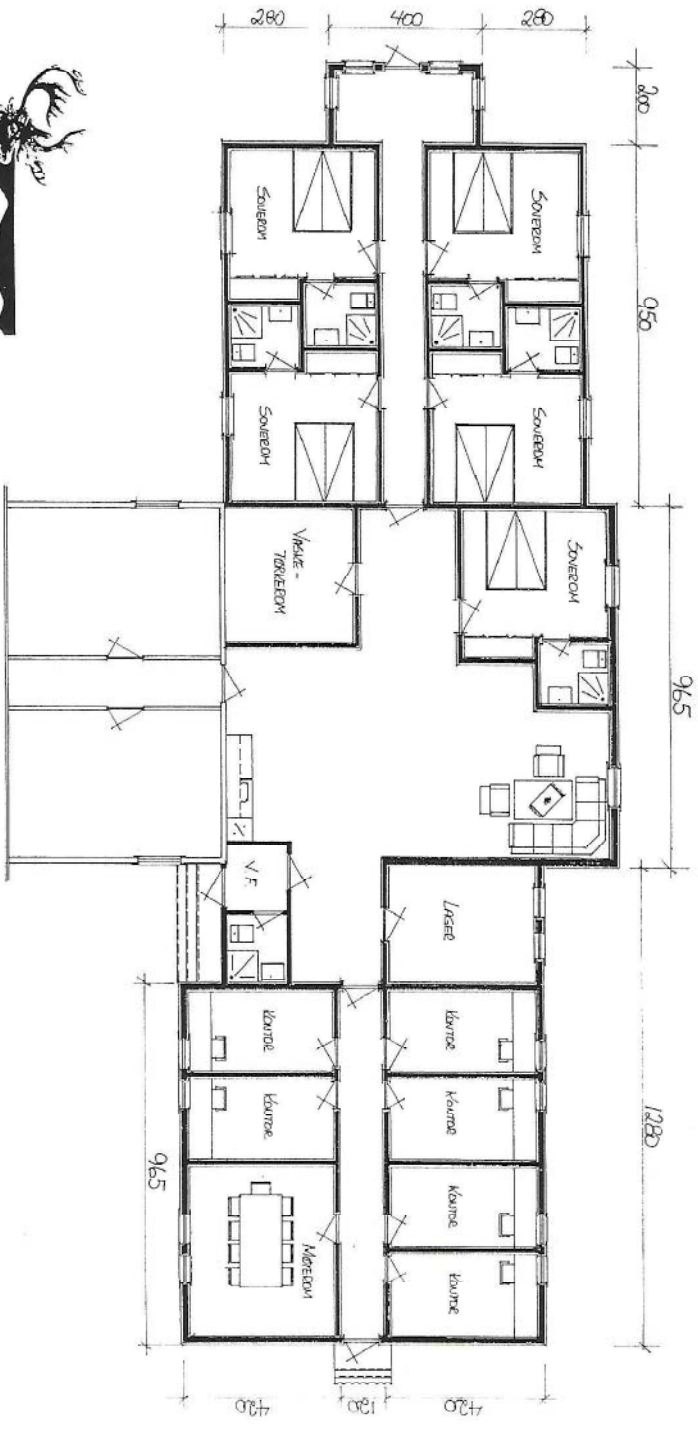
Rømningsvei		R
Brannskille B-60		
Branncelle B-30		
Eksisterende bygg		
Plan hovedbygning		1:200
LJOSLAND FJELLSTOVE	15/5-97	8/n



Planer og snitt 5/6-97 Sk. 1:100  
Tilbygg: Peisestue, konferanserom  
og loftsrom.  
Ljosland Fjellstove

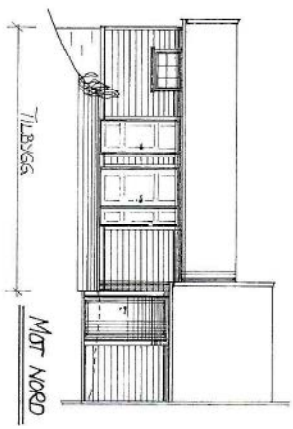
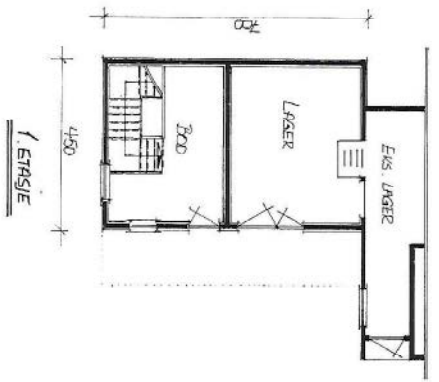
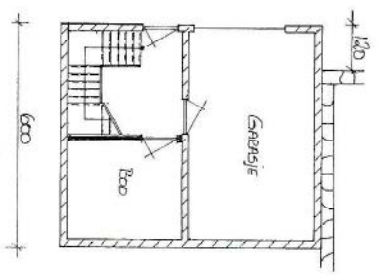
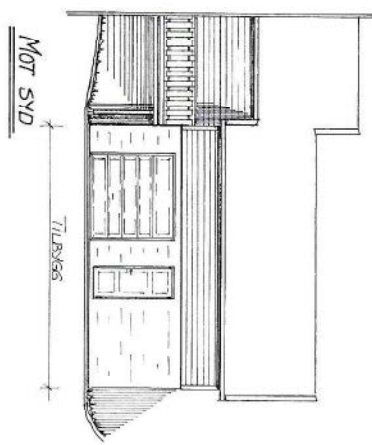
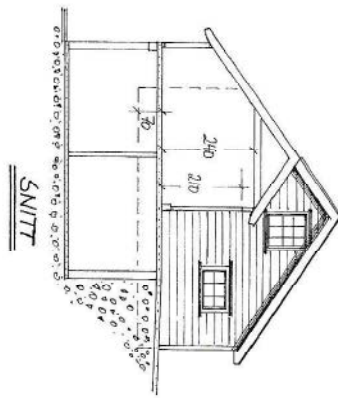
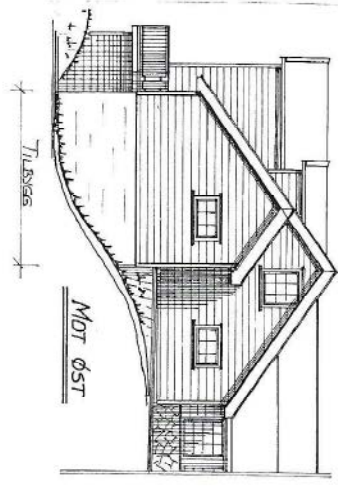


Plan, fasader og snitt	1:100/1:200
Helikopter-hangar	21/2.97
LJOSLAND LUFTHAVN	Sk/h

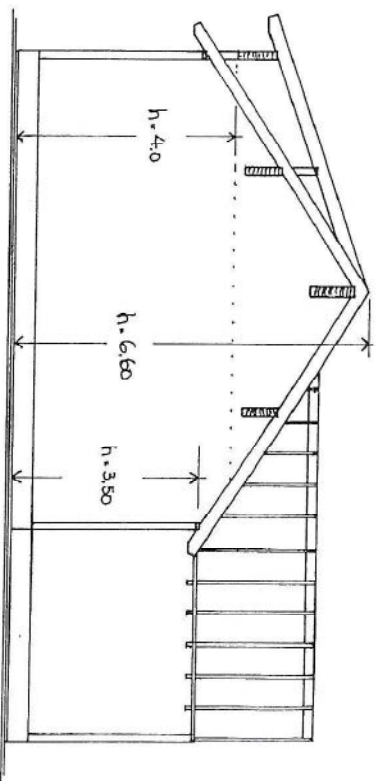
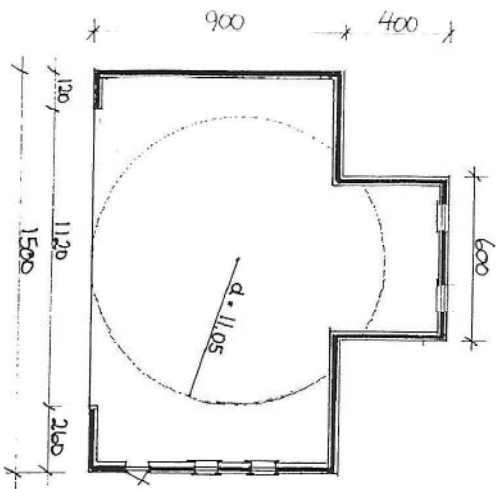
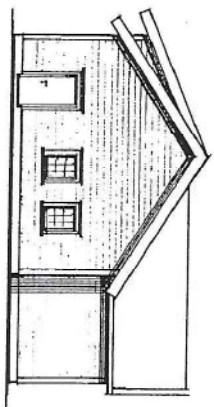
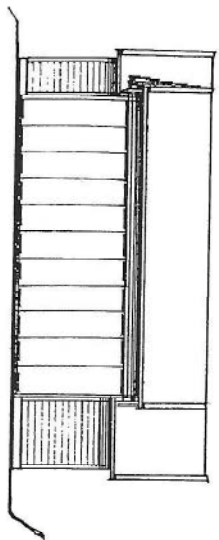


Ljosland, N-4540 Kariak

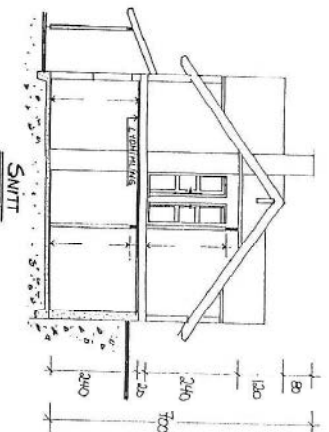
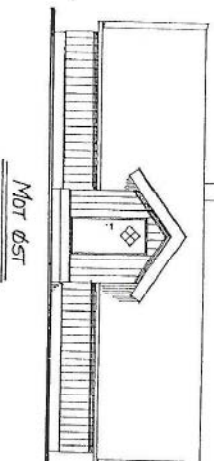
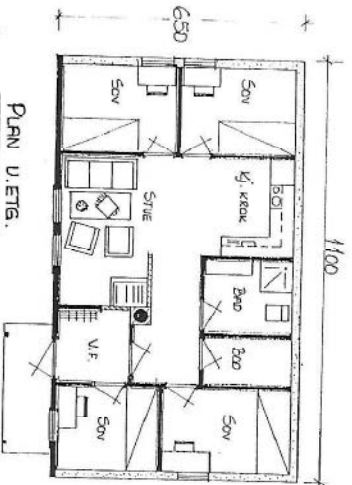
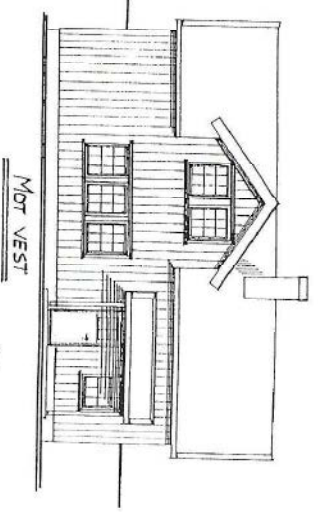
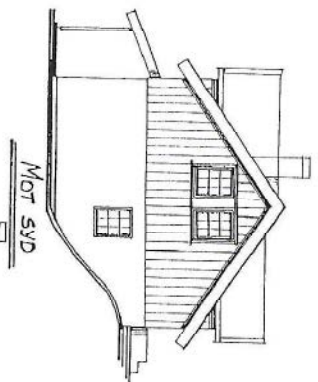
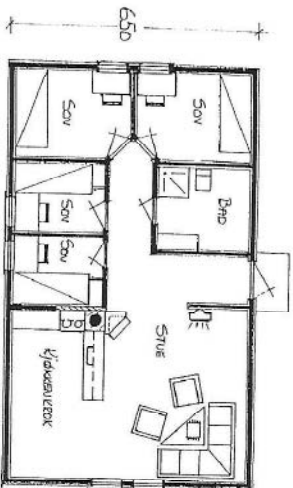
Plan for ny fløy. 5/6-97 1:100  
 Kontor- og soveromsfløy. S/A  
 Ljosland Fjellstove



Plan, fasader og snitt  
 Tiltbygg: Garasje og lager  
**LJOSLAND FJELLSTOVE**  
 1:100  
 1/6-97 S/A



Plan, fasader og snitt	1:100/1:200
Helikopter-hangar	21/2.97
LJOSLAND I LUFTHAVN	87/12



Plan, fasader og snitt	1:100
Leiligheter for betjening og crew	78.97/71
LJOSLAND FJELLSTOVE	

KJETIL LOSSIUS  
V/KJETIL LOSSIUS  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 3a3c6685-7079-42d1-839b-7014cde4ac78  
Vår referanse: 3445842/23703940  
Bestilling: C3 2024-04-12 (5) 38

Dato  
12.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
816028	200	11.10.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4224 ÅSERAL	7	71	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

## AVTALE OM ETABLERING AV OFFENTLEG TOALETT PÅ LJOSLAND FJELLSTOVE

### 1. Partar

Partar i denne avtala er Ljosland Fjellstove AS, organisasjonsnummer 984857381  
og  
Åseral kommune, organisasjonsnummer 974780984

### 2. Kva avtalen omfattar

Det blir etablert offentlig toalett i lokala til Ljosland Fjellstove gnr. 7 bnr. 71. Plassering og storleik av det offentlege toalettet er synt på vedlagde skisse. Toalettet skal ha inngang frå utsida og innehalda to avlukke (dametoalett og herretoalett) med felles vask.

### 3. Gjennomføring

Ljosland Fjellstove AS organiserer og gjennomfører bygginga.

### 4. Økonomi

Åseral kommune dekker kostnadene forbunden med etableringa av det offentlige toalettet innafor ei kostnadsramme på kr 160.000,-. Åseral kommune forskoterer kr 100.000 av dette beløpet. Eventuell overskytande kostnad blir i fyrste omgang dekkja av Ljosland Fjellstove. Åseral kommune refundere utlegg Fjellstova har hatt i samband med bygginga ut frå rekneskap for utbygginga innafor den frå før nemnde ramma på kr 160.000,-. I tillegg betaler Åseral kommune til Ljosland Fjellstove AS eit årleg beløp stort kr 10.000 for alle utgifter knytt til drift og vedlikehald av toalettet. Det årlege beløpet blir indeksregulert etter tre år.

### 5. Ljosland Fjellstove sine plikter

Ljosland Fjellstove skal halda toalettet ope. Toalettet må òg vera oppvarma når dette er naudsynt. Vidare må fjellstova stå for eit tilfredsstillande reinhald samt å syte for aktuelle driftsmiddel.



Doknr: 816028 Tinglyst: 11.10.2007  
STATENS KARTVERK

**6. Åseral kommune sine plikter**

Åseral kommune plikter å forskottere kr 100.000 ved oppstart av byggearbeida. Kommunen pliktar å betala eventuelt overskytande beløp inn til kr 60.000,- straks rekneskap for arbeidet er godkjend. Åseral kommune plikter å innbetale avtalt årleg beløp for drift og vedlikehald innan utgangen av juni kvart år.

**7. Varigheit av avtalen**

Avtalen har i fyrste omgang ei varigheit på 15 år. Ved utgangen av avtaleperioden har kommunen opsjon på å kunne forlenga avtalen for ytterlegare 10 år. Ved forlenging av avtalen skal fastsetting av pris skje ut frå reelle kostnader til drift og vedlikehald.

**8. Oppseiing av avtalen**

Avtalen kan berre seiast opp ved utløp av avtalen si varigheit. Den parten som ikkje ønskjer å reforhandla avtalen må gje den andre parten melding om dette innan to år før avtalens utløp.

**9. Tinglysing**

Avtalen blir tinglyst som eit hefte ved gnr 7 bnr. 71. Kommunen betalar utgifter til tinglysinga.

Kristiansand/Åseral .....  
dato

Mikael F. Schjerve

Mikael F. Schjerve

for Ljosland Fjellstove AS

OLE STEINAR SPRENGEN

OLE

Rune Stokka  
for Åseral kommune

KJETIL LOSSIUS  
V/KJETIL LOSSIUS  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 3a3c6685-7079-42d1-839b-7014ede4ac78  
Vår referanse: 3445843/23703945  
Bestilling: C3 2024-04-12 (5) 34

Dato  
12.04.2024

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3492	39	13.7.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4224 ÅSERAL	7	71	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Retureres etter tinglysing til

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/raseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

13 JULI 2004

CHRISTIANSTAD HINGRE 3492

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnrsnr
1026	Aseval	7	71	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 sifre) <sup>2)</sup>	Navn	Egendel <sup>3)</sup>	
-984857381	Reidun S.P. Flodquist (bortfester)	1/1	
	Ljosland Fjellstove AS (fester)	1/1	

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	
1	N	80	B	13				25				37			49	
2	B	20	B	14				26				38			50	
3				15				27				39			51	
4				16				28				40			52	
5				17				29				41			53	
6				18				30				42			54	
7				19				31				43			55	
8				20				32								
9				21				33								
10				22				34								
11				23				35								
12				24				36								
Sum tellere:				100	= nevner:				100							

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

"Seksjon nr. 2 skal beboes av vertskapet på Ljosland Fjellstove AS. Seksjonen kan ikke avhendes som eget salgsobjekt men følger eventuelt salg av Ljosland Fjellstove AS. Jfr tinglyst avtale mellom Ljosland Fjellstove AS (utleier og fester) og Mikael Flatebø Schlezinger (leier) med grunneier Reidun S. P. Flodquist's (bortfester) samtykke."

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløperide sidenumrert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefella/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefella/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Aseval 23.06.04	Reidun S.P. Flodquist	
	REIDUN S.P. FLODQUIST	
	Mikael Flatebø Schlezinger	
	LJOSLAND FJELLSTOVE AS	
	MICHAEL F. SCHLEZINGER	
	OLE STEINAR SØRENSEN	

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>8)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

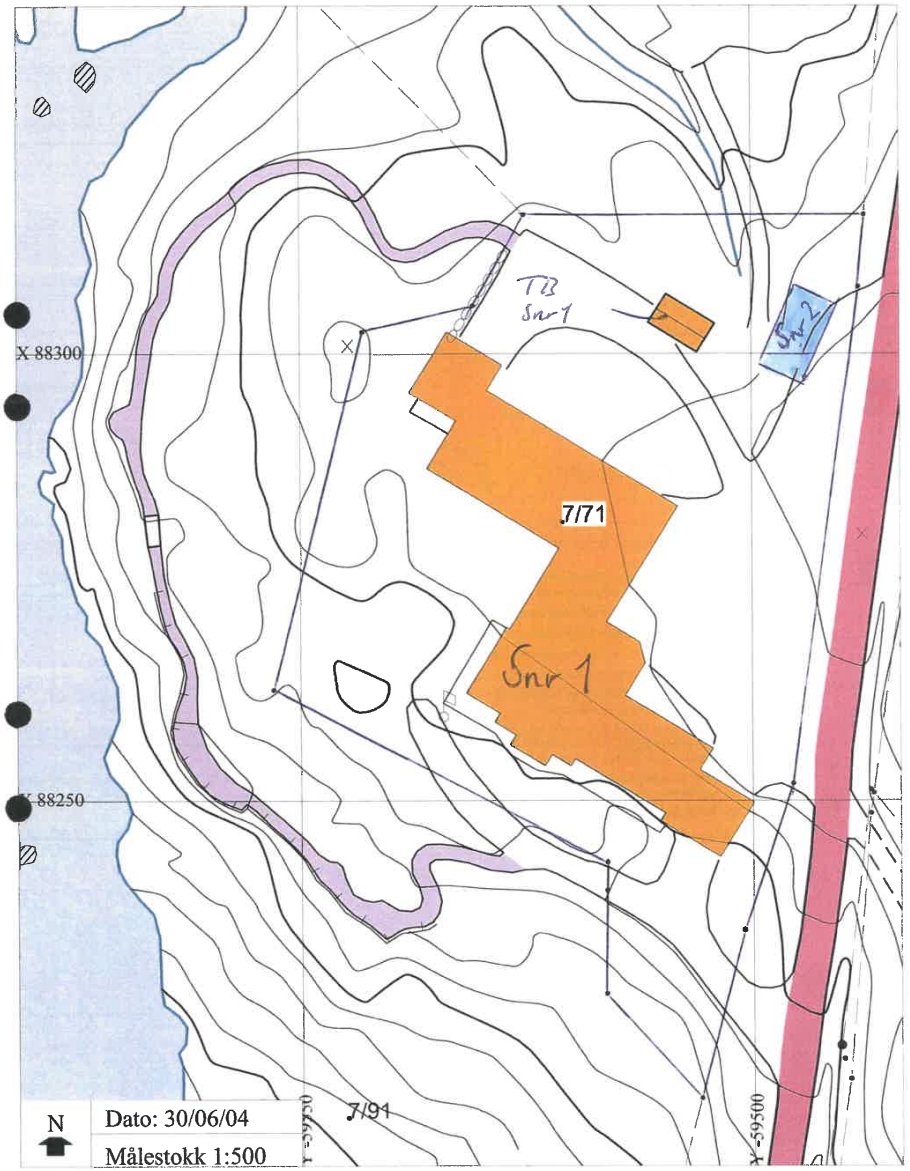
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
7	71		1-2	ÅSERAL kommune

Dato: 06.07.2004

Stempel og underskrift: Åseral kommune, Avd. for drift og utvikling

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrot med helse tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Vedlegg 1 av 3

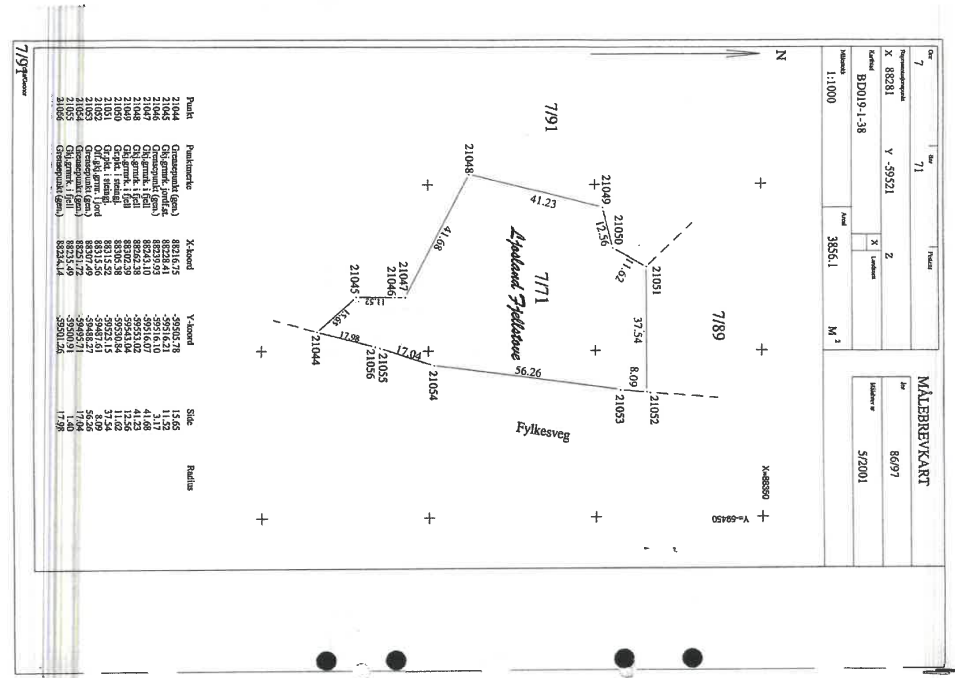


N  
Dato: 30/06/04  
Målestokk 1:500





<p>Kommune <b>ÅSERAL</b></p> <p>MÅLEBREV J.nr. <b>86/97</b> Målebrev nr. <b>5/2001</b> Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</p>	<p>uten grensejustering med grensejustering</p> <p><b>MÅLEBREV</b></p> <p>Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringstev, som er nødvendig for å opprette registreringstev i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for ut det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>																				
<p>Målebrev over</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Eiendom</td> <td style="width: 15%;">Gnr. <b>7</b></td> <td style="width: 15%;">Bnr. <b>71</b></td> <td style="width: 55%;">Festnavn.</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn/adresse <b>Ljosland Fjellstove</b></td> </tr> <tr> <td>Areal (m<sup>2</sup>)</td> <td colspan="3"><b>3856.1</b></td> </tr> </table>	Eiendom	Gnr. <b>7</b>	Bnr. <b>71</b>	Festnavn.		Bruksnavn/adresse <b>Ljosland Fjellstove</b>			Areal (m <sup>2</sup> )	<b>3856.1</b>			<p>I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Dato for forretningen</td> <td><b>30.10.2000</b></td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td><b>Reidun Flodquist m.fl.</b></td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td><b>Odin Refsnes</b></td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td><b>Kart- og delingsforretning over gnr.7 bnr.71.</b></td> </tr> </table>	Dato for forretningen	<b>30.10.2000</b>	Rekvirent	<b>Reidun Flodquist m.fl.</b>	Bestyrer	<b>Odin Refsnes</b>	Forretning	<b>Kart- og delingsforretning over gnr.7 bnr.71.</b>
Eiendom	Gnr. <b>7</b>	Bnr. <b>71</b>	Festnavn.																		
	Bruksnavn/adresse <b>Ljosland Fjellstove</b>																				
Areal (m <sup>2</sup> )	<b>3856.1</b>																				
Dato for forretningen	<b>30.10.2000</b>																				
Rekvirent	<b>Reidun Flodquist m.fl.</b>																				
Bestyrer	<b>Odin Refsnes</b>																				
Forretning	<b>Kart- og delingsforretning over gnr.7 bnr.71.</b>																				
<p>Underskrift</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Sted</td> <td style="width: 15%;">Dato</td> <td style="width: 35%;">Underskrift</td> <td style="width: 35%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td><b>Åseral</b></td> <td><b>20.02.2001</b></td> <td><i>Lars O. Engeli</i> Lars O. Engeli</td> <td><i>Odin Refsnes</i> Odin Refsnes</td> </tr> </table>	Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	<b>Åseral</b>	<b>20.02.2001</b>	<i>Lars O. Engeli</i> Lars O. Engeli	<i>Odin Refsnes</i> Odin Refsnes	<p>GAB</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Registreringstempel</p> <p><b>REVIDERT/BERDIG</b> <b>REVIDERT</b></p> <p><i>23/2-01</i> <i>Odin</i></p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</p> <p>Dagbokstempel</p> <p><b>TINGLYST</b></p> <p><b>06. AUG. 2001</b></p> <p>MANDAL SØRENSENHVEITEMBETE DAGBOKNR. <b>3269</b></p> <p><i>Odin</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Registreringstempel</p> <p><b>REVIDERT/BERDIG</b> <b>REVIDERT</b></p> <p><i>23/2-01</i> <i>Odin</i></p>	<p>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</p> <p>Dagbokstempel</p> <p><b>TINGLYST</b></p> <p><b>06. AUG. 2001</b></p> <p>MANDAL SØRENSENHVEITEMBETE DAGBOKNR. <b>3269</b></p> <p><i>Odin</i></p>										
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																		
<b>Åseral</b>	<b>20.02.2001</b>	<i>Lars O. Engeli</i> Lars O. Engeli	<i>Odin Refsnes</i> Odin Refsnes																		
<p>Registreringstempel</p> <p><b>REVIDERT/BERDIG</b> <b>REVIDERT</b></p> <p><i>23/2-01</i> <i>Odin</i></p>	<p>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</p> <p>Dagbokstempel</p> <p><b>TINGLYST</b></p> <p><b>06. AUG. 2001</b></p> <p>MANDAL SØRENSENHVEITEMBETE DAGBOKNR. <b>3269</b></p> <p><i>Odin</i></p>																				
<p>Påtegninger (rettelser o.l.)</p> <p>Vald/Cloner</p>	<p></p>																				





KJETIL LOSSIUS  
V/KJETIL LOSSIUS  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 3a3c6685-7079-42d1-839b-7014edc4ac78  
Vår referanse: 3445836/23703910  
Bestilling: C3 2024-04-12 (5) 36

Dato  
12.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 4338      Embete: 39      Registrert: 3.10.2001      Rettsstiftelse: FESTE KONTRAKT  
FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4224 ÅSERAL	7	89	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2001/4338/39  
Uthentet 2024-04-12 10:10

Side 1 av 2

1. EIENDOMMEN(E)		GNR.	BNR.	FESTENR.	UNDERFESTENR.
KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	7	89		
1026	Åseral				

BESKAFFENHET:	1. BEBYGD	2. UBEBYGD
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Hva skal grunnen brukes til?	BOLIG/EIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNINGSKONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> I	<input type="checkbox"/> L	<input type="checkbox"/> K	<input checked="" type="checkbox"/> A

2. BORTFESTES AV		IDEELL ANDEL
FØDSELSNR./ORG.NR.	NAVN	
(	Reidun Flodquist	100%

3. TIL		IDEELL ANDEL
FØDSELSNR./ORG.NR.	NAVN	
955557662	Ljosland Fjellstove AS	100%

4. FESTEAVGIFT PR. ÅR	
KR. 9.000	

5. FESTETID	
ANTALL ÅR	REGNET FRA - DATO
20 + 20	17.12.2000

6. PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN	
Bortfester har panterrett i festeretten og bygninger på eiendommen for inntil tre års forfalt festeavgift.	

7. SUPPLERENDE TEKST (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)	
Det er inngått egen avtale mellom partene som regulerer fastsettelse av festeavgift, overdragelse av festerett samt avvikling av festeretten. Dette skal ikke tinglyses.	

Doknr: 4338 Tinglyst: 03.10.2001 Emb. 039  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER
27.08.2000	Reidun Flodquist Ljosland Fjellstove

Ljosland Fjellstove  
45-10 Åseral

## 8. RETTIGHETER OG VILKÅR (BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

Festekontrakten er for øvrig inngått med de rettigheter og på de vilkår som følger av vedlagte festekontrakt av 17.12.2000 for denne eiendommen.

## 9. UNDERSKRIFTER

DATO, STED

27.08.2000

BORTFESTERS UNDERSKRIFT

Reidun Flodquist

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

Reidun Flodquist

DATO, STED

FESTERS UNDERSKRIFT

Ale Jostad  
Bygland  
FJELLSTOVEGJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER  
Bygland Fjellstove AS

4540 Åseral.

RETT KOP!  
Lgensen

## Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**

**Liv Flaot**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 04 10  
Mob.: 915 68 205  
liv.flaat@sor.no

**Oddbjørn Bygland**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 03 65  
Mob.: 979 94 269  
oddbjorn.bygland@sor.no



# Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,  
**Kjetil Lossius** (stående) og **Snorre Myhre**

  
**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)

## Eiendom

Nye Gruvevegen 17, 4540 ÅSERAL, gnr. 7, bnr. 89 i Åseral kommune.

Oppdragsnummer: 92240041

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato  Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

## Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

## Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur



**SØRMEGLEREN**

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