

An aerial photograph of a red wooden cabin with a dark grey corrugated metal roof and a chimney. The cabin features a large wooden deck with a table and chairs, and a planter box. It is situated on a grassy slope with a dense forest of evergreen and deciduous trees in the background. The cabin has a white base and a white door. A set of wooden stairs leads to the deck, and another set leads to the side of the cabin. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant outdoor setting.

aktiv.

Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES

Abusdal. Innbydende hytte med gode solforhold og naturnær beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 940 000,-
Omkostn.: Kr 24 890,-
Total ink omk.: Kr 964 890,-
Selger: Daniel Bjerkhaug
Elise Haugstaul

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 1490.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 116
Oppdragsnr.: 1408260098

Abusdal. Innbydende hytte med gode solforhold og naturnær beliggenhet.

Velkommen til Abustalsveien 1422.

Velholdt fritidsbolig fra 1969, beliggende i et rolig og naturnært hytteområde inne på heia sørvest for Hornnes. Hytta har alt på én flate, fremstår som funksjonell og innbydende, og har og har privat grunnboret brønn og innlagt strøm. Inneholder entré med plass til yttertøy, lys stue med vedovn og store vindusflater, samt åpen løsning mot kjøkken med nyere IKEA-innredning og god arbeidsplass. Tre soverom, hvorav to med garderobeskap og plass til dobbeltseng, samt ett til køyeseng. Bad med dusjkabinett og servant, samt separat toalettrom med forbrenningstoalett. Naturtomt med variert terreng, terrasse og god avstand til naboer. Her er kjørevei til døra. Flotte turområder med bade- og fiskemuligheter i området. Et sted for stillhet og friluftsliv.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105

Plantegning...

1. etasje



Ikke Målbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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







Inngangsparti med god lagringsplass





Bad med nyere overflater.





3 soverom totalt.

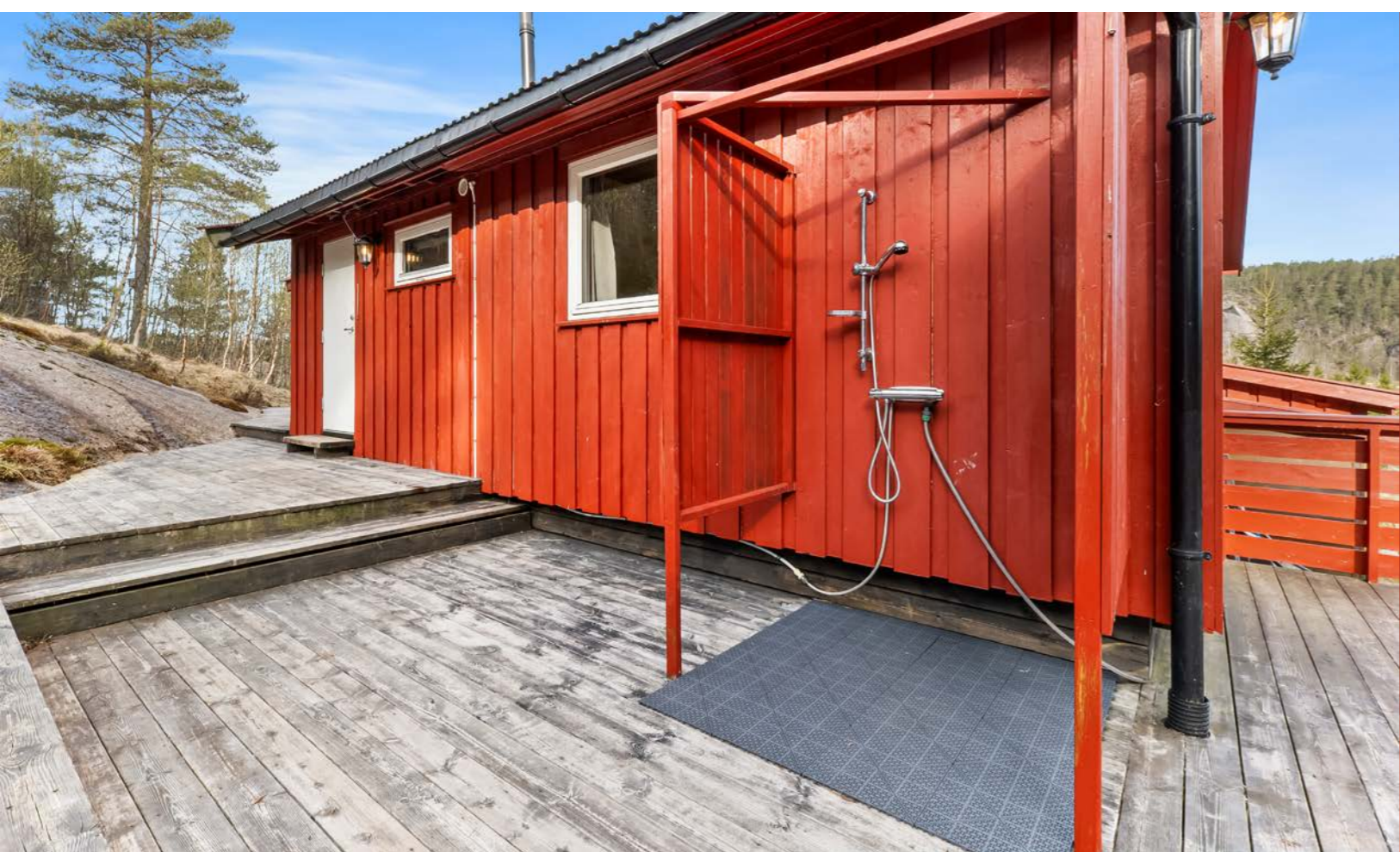




Fra gang mot kjøkken...














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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 98 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, mellomgang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1490.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som en naturtomt med variert terreng bestående av fjell, lyng, skog og åpne partier. Rundt hytta er det opparbeidet utearealer med treterrasser, murer og beplantning. Terrenget skråner naturlig, noe som gir god avstand til naboer og et åpent preg mot omgivelsene. Tomten ligger fritt og naturnært, med skog og utmarksområder i umiddelbar nærhet, samt enkel adkomst fra grusvei. Området er preget av spredt fritidsbebyggelse og store, sammenhengende naturområder.

Beliggenhet

Abusdalsvegen 1422 ligger ganske langt inne på heia sørvest for sentrum av Hornnes, i et rolig og landlig område med spredt bebyggelse, skog og hytter. Dette er et naturnært og avsides område med mye skog og heiterreng rundt. Det er flotte bade- og fiskemuligheter i nærheten. Ved Vasslandstjønn er det blant annet badeplass med sandstrand. Flere fine turområder i området, samt kort vei til Fjellestad med oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er typisk et sted man velger for stillhet, hytte og friluftsliv

Adkomst

Se vedlagt kart i salgsoppgaven. Det blir skiltet med Aktiv eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse/hytte og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av forskjellige årganger. Taket er vurdert i fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner av stål med tilhørende deler er funnet i bra stand.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord med liggende vestlandskledning i gavlvegger. Er blitt byttet en del kledning og noe er blitt etterisolert på opprinnelig del.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og sutakplater på tilbygget del. Kaldtloftet over opprinnelig del er blitt isolert på nytt. Øverste loftet ble i fra stige på terrasse. (Ingen gangbaner på kaldtloftet).

Vinduer: Vinduer er av forskjellige vtyper og årganger. Store vinduer i stue trenger noe utvendig vedlikehold på karm og ramme. Ellers må det beregnes vanlig normalt vedlikehold på vinduer.

Dører: Nyere hoveddør med glass og en balkongdør med høy brystning som trenger vanlig normalt vedlikehold.

Dører - 1: Nyere ytterdør i gangen på baksiden av hytta.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Større terrasse på baksiden og på enden av hytta som har forskjellige nivåer. Terrasse i front av hytta som er overbygget ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser/plattinger.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft.

Stubbloftet er tatt ned under opprinnelig del av hytta, isolert og panelt på nytt etter en lekkasje. Stubbloftet under tilbygget del er av huntonittplater.

Pipe og ildsted: Hytta har isolert stålpipes og vedovn og vedovn i stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Delvis avgravd tomt under hytta.

Fuktsikring og drenering: Tidlige eier har støpt noe inntil ringmur på baksiden av hytta der fundamenter står direkte på fjell. (ikke synlig på grunn av terrasse/platting).

Grunnmur og fundamenter: Opprinnelig del har støpte fundamenter på fjell med en ringmur av lecablokker. Tilbygget del har pilarer med tilhørende dragere.

Terrengforhold: Skråned naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

TG2

Taktekking

Noe rust ble registrert i nedre del av plater over eldre del av hytta.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette gjelder på eldre opprinnlige fasader, hvor kledning ikke er blitt byttet.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Noe vedlikehold må beregnes på fasader. Velger en å skifte ut eldre opprinnelig kledning må det opprettes bedre lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget. Deler av undertak med rupanel er blitt noe misfarget.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Fungerer med dette avviket. Er eldre merker fra en tid med en annen type takteking. (Papp/shingel)).

Dører - 1

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Noe justeringer av døren bør beregnes.

Krypkjeller

Noe innsig av fuktighet i slike rom til tider må forventes når deler av ringmur står på skrånning. Ellers vil det komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen, selv om det ligger en fuktsperre. (plast).

Konsekvens/tiltak: En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom for å unngå skader.

Hoved - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Noe liten sluk/avløp i gulvet for å kunne ta unna vann ved en større lekkasje.

Konsekvens/tiltak: En må huske å skru av pumpe til brønn når en forlater hytta med tanke på en lekkasje.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Så lenge fundamentet/ringmur står direkte på fjell kan det komme inn noe fuktighet i krypkjeller til tider.

Konsekvens/tiltak: Følg med på tilstand i krypkjeller ved jevne mellomrom.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder igjennom hele stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Rommene fungerer greit med dette avviket.

Hoved - Bad - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke søkt kommune for innlagt vann i hytta, selv om det er bare gråvann som slippes ut.

Konsekvens/tiltak: Det må søkes kommune for innlagt vann i hytta og legge frem en plan på hvordan gråvann skal håndteres.

Helse, miljø og sikkerhet

Noen avvik ble registrert på terrasser og trapper med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller

tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Tidligere eier har bygget på og skiftet isolasjon i tak samt at det er ny kledning på deler av hytten. Det er også montert varmepumpe, usikker på om han hadde fagbrev i det, men mener han var elektriker.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Lagt på drenering og fuktsikring på vegg som går mot fjellet, samt lagt plast i krypkjeller. Var inne der i vinter og da var alt tørt.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Noen mus av og til, tatt i feller i kjelleren. Mangler noen enkle tiltak som for eksempel å hindre mus å komme inn gjennom lufting i kjeller.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Påbygg i 2014. Mener det ligger tegninger på dette, men usikker.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Velkommen til Abustalsveien 1422.

Velholdt og trivelig fritidsbolig fra 1969, beliggende i et rolig og naturnært hytteområde langt inne på heia sørvest for Hornnes. Hytta har alt på ett plan og fremstår som funksjonell og innbydende, med privat grunnboret brønn. og innlagt strøm.

Hytta inneholder entré med plass til oppbevaring av yttertøy. Videre kommer man inn i en lys og hyggelig stue med vedovn og store vindusflater som gir godt lysinnslipp og fint utsyn mot omkringliggende natur. Stuen har åpen løsning mot kjøkken og gir god plass til både sofagruppe og spisebord i et trivelig oppholdsrom.

Kjøkkenet har nyere innredning fra IKEA med rikelig skap- og benkeplass, og ligger praktisk tilknyttet stuen. Hytta har tre soverom, hvorav to rom med garderobeskap og plass til dobbeltseng, samt ett soverom tilpasset køyeseng.

Badet har nyere overflater og er innredet med

servant med underskap, oppbevaring og dusjkabinett. I tillegg er det eget toalettrom med forbrenningstoalett.

Tomten fremstår som en naturtomt med variert terreng bestående av fjell, lyng, skog og åpne partier. Rundt hytta er det opparbeidet utearealer med treterrasser, murer og beplantning. Tomten skråner naturlig, noe som gir god avstand til naboer og et åpent og fritt preg mot omgivelsene. Eiendommen har enkel adkomst fra grusvei og ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse og store sammenhengende naturområder. Området byr på flotte turmuligheter året rundt, bade- og fiskemuligheter i nærområdet, samt badeplass med sandstrand ved Vasslandstjønn. Det er også kort vei til Fjellestad med oppkjørte skiløyper vinterstid. Dette er et sted for deg som søker stillhet, natur og et aktivt friluftsliv i rolige omgivelser.

Standard

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og har privat grunnboret brønn og innlagt strøm.

Hytta har alt på en flate og inneholder:

Entre:

Entré med plass til oppbevaring og yttertøy.

Stue:

Lys og innbydende stue med vedovn og store vindusflater som gir godt lysinnslipp og utsyn mot naturen.

Trivelig oppholdsrom med åpen løsning mellom stue og kjøkken. God plass til sofagruppe og spiseplass, med lyse overflater.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet med nyere innredning fra IKEA. Her er god skap- og benkeplass, samt plass for spisebord.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Soverom 1:

Soverommet har garderobeskap og plass til dobbeltseng.

Soverom 2:

Soverommet har garderobeskap og plass til dobbeltseng.

Soverom 3:

Soverommet har plass for køyeseng.

Toalettrom:

Forbrenningstoalett som er luftet over tak.

Bad:

Rommet har innredning med servant med underskap og oppbevaring, samt dusjkabinett. Her er nyere overflater. Våtromsplater på vegger, mdf panel i himling og vinylbelegg på gulvet.

Innvendig

Gulv: Gulvbelegg.

Himling: Mdf panel og malt panel.

Vegger: Panelingsplater og malt panel.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2014: Tilbygg på enden av hytta med entre og 2 soverom.

2010: Tilbygg på baksiden av hytta.

Parkering

Det er parkering på egen eiendom.

Solforhold

Gode solforhold

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 940 000

Omkostninger kjøper

940 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

24 890 (Omkostninger totalt)
41 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
44 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

964 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
981 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
984 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Gebyr (Fakturert beløp i 2025)

Feiing: 504,00 kr

Renovasjon: 2 280,00 kr

Sum: 2 784,00 kr

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 159 670

Andre utgifter

Kostnadene ved brøyting og vedlikehold av vei er ca 6000,- pr år. (tall fra 2025)

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 116 i Evje og Hornnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for tilbygg fritidsbolig av 15.05.2024

Vei, vann og avløp

Det er privatvei/ skogsbilveg det siste stykket frem til eiendommen.

Det betales veiavgift og brøyting. Privat grunnboret brønn. Forbrenningstolett som er luftet over tak.

Regulerings- og arealplaner

Delareal: 1 487 kvm

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: 197504

Delareal: 3 kvm.

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Adgang til utleie

Utleie er tillatt

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Kr 7 900 i oppgjørsvederlag
Kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr
Kr 2 500 Visninger per stk.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er inkl.mva.

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer
914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Tilstandsrapport

Abusdalsvegen 1422 , 4737 HORNNES

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 32, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20127-1972

Eiendomsverdi ref nr: ZW9282

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Daniel Bjerkehaug



NITO



Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av forskjellige årganger. Taket er vurdert i fra bakkenivå. Takrenner av stål med tilhørende deler er funnet i bra stand. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord med liggende vestlandskledning i gavlvegger. Er blitt byttet en del kledning og noe er blitt etterisolert på opprinnelig del. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og sutakplater på tilbygget del. Kaldtloftet over opprinnelig del er blitt isolert på nytt. Øverste loftet ble i fra stige på terrasse. (Ingen gangbaner på kaldtloftet) Vinduer er av forskjellige vtyper og årganger. Store vinduer i stue trenger noe utvendig vedlikehold på karm og ramme. Ellers må det beregnes vanlig normalt vedlikehold på vinduer. Nyere hoveddør med glass og en balkongdør med høy brystning som trenger vanlig normalt vedlikehold. Nyere ytterdør i gangen på baksiden av hytta. Større terrasse på baksiden og på enden av hytta som har forskjellige nivåer. Terrasse i front av hytta som er overbygget ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser/plattinger. Flere mindre trapper i mellom og til terrasser/plattinger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg.
Himling: Malt panel og noe mdf panel.
Vegger: Malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft. Stubbloftet er tatt ned under opprinnlig del av hytta, isolert og panelt på nytt etter en lekkasje. Stubbloftet under tilbygget del er av huntonittplater. Hytta har isolert stålpipe og vedovn og vedovn i stue. Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i opprinnelig del. Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn over dør som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er et mindre avløpsrør i gulvet for sikkerhet om det skulle bli en lekkasje i rommet. Avløp i fra dusjkabinett og servant er ført igjennom gulvet og ut av krypkjeller.
Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.
Det er ingen ventilering av rommet.
Fuktmåling er foretatt i underliggende stubbloft ved rørgjennomføring. uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, malt panel i himling med spotter, malt panel på vegger og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Furugulv, panel på vegger og himling.
Forbrenningstolett som er luftet over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast av type pexrør.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Vegghengt mindre bereder på badet.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis avgravd tomt under hytta.
Tidlige eier har støpt noe inntil ringmur på baksiden av hytta der fundamentet står direkte på fjell. (ikke synlig på grunn av terrasse/platting.
Opprinnelig del har støpte fundamentet på fjell med en ringmur av lecablokker. Tilbygget del har pilarer med tilhørende dragere. Skråned naturtomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er privat grunnboret brønn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Noen avvik ble registrert på terrasser og trapper med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

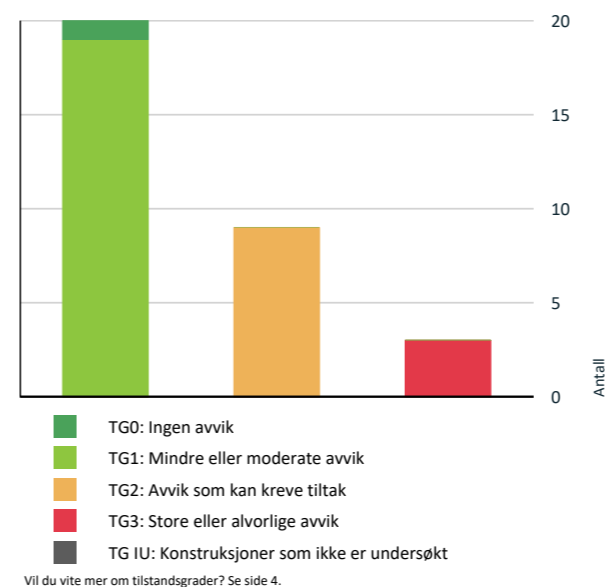
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Er flyttet på del av rominndelingen i forhold til tegning i samband med tilbygget.

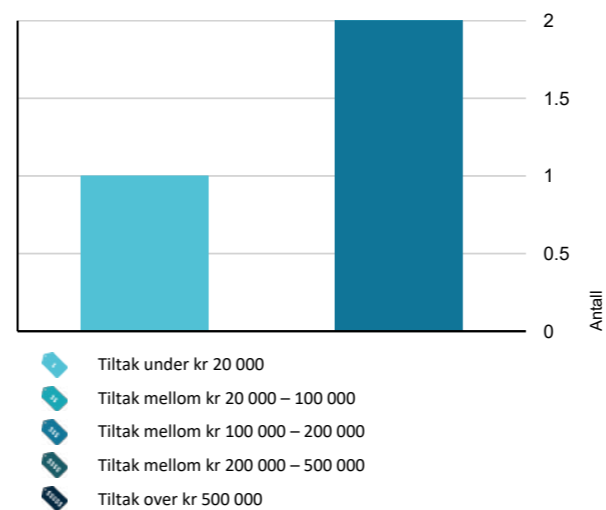
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Innwendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg på enden av hytta med entre og 2 soverom.
2010	Tilbygg	Tilbygg på baksiden av hytta.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av forskjellige årganger. Taket er vurdert i fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe rust ble registrert i nedre del av plater over eldre del av hytta.

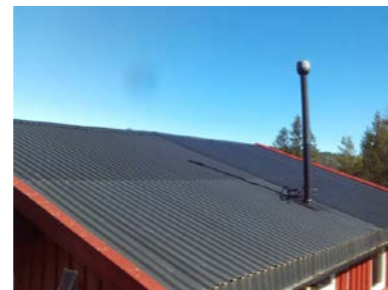
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Deler av taktekingen.



Forskjellig alder på tekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål med tilhørende deler er funnet i bra stand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord med liggende vestlandskledning i gavlvegger. Er blitt byttet en del kledning og noe er blitt etterisolert på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

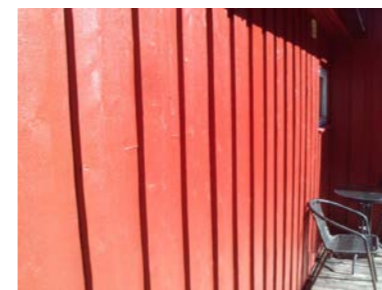
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder på eldre opprinnelige fasader, hvor kledning ikke er blitt byttet.

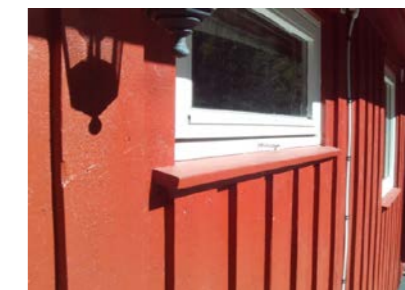
Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Noe vedlikehold må beregnes på fasader. Velger en å skifte ut eldre opprinnelig kledning må det opprettes bedre lufting.



Bra vedlikeholdt med maling.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger



Endefasade på tilbygget del.



Lufting på fasader som er nye eller byttet

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og sutakplater på tilbygget del. Kaldtloftet over opprinnelig del er blitt isolert på nytt. Øverste loftet ble i fra stige på terrasse. (Ingen gangbaner på kaldtloftet)

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Deler av undertak med rupanel er blitt noe misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dette avviket. Er eldre merker fra en tid med en annen type taktekking. (Papp/shingel)



Deler av takkonstruksjonen.



Sutakplater som undertak på tilbygget del.



Noe blåved på undertaket



Tilgang på luft i gesimser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av forskjellige typer og årganger. Store vinduer i stue trenger noe utvendig vedlikehold på karm og ramme. Ellers må det beregnes vanlig normalt vedlikehold på vinduer.

Tilstandsrapport



Noe utvendig vedlikehold må beregnes

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere hoveddør med glass og en balkongdør med høy brystning som trenger vanlig normalt vedlikehold.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Nyere ytterdør i gangen på baksiden av hytta.

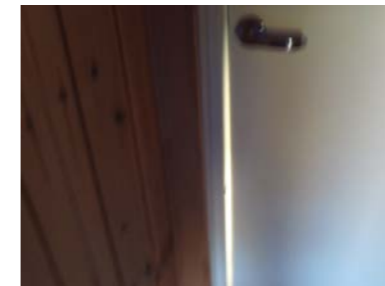
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe justeringer av døren bør beregnes.



Ytterdør lukker ikke helt i mellom karm og ramme.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse på baksiden og på enden av hytta som har forskjellige nivåer. Terrasse i front av hytta som er overbygget ved inngangsparti. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser/plattinger.

Tilstandsrapport



Deler av større terrasse.



Overbygget ved inngangsparti.



Terrasse på baksiden av hytta.



Deler av terrasse på enden av hytta

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flere mindre trapper i mellom og til terrasser/plattinger.



Trapp i fra bakke



Trapp til terrasse bak hytta.



Trapp på ene siden av terrasse i front

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg.
Himling: Malt panel og noe mdf panel.
Vegger: Malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft. Stubbloftet er tatt ned under opprinnlig del av hytta, isolert og panelt på nytt etter en lekkasje. Stubbloftet under tilbygget del er av huntonittplater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder igjennom hele stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer greit med dette avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Deler av stubbloftet under tilbygget de



Lasermåler.



Deler av stubbloftet i krypkjeller

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har isolert stålpipen og vedovn og vedovn i stue.

Tilstandsrapport



Vedovn.



Isolert stålppe.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe innsig av fuktighet i slike rom til tider må forventes når deler av ringmur står på skråfjell. Ellers vil det komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen, selv om det ligger en fuktsperre. (plast)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom for å unngå skader.



Er lagt en plastduk for å hindre at noe jordfuktighet kommer opp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.

HOVED > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn over dør som varmekilde.



Stråleovn over dør.

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er et mindre avløpsrør i gulvet for sikkerhet om det skulle bli en lekkasje i rommet. Avløp i fra dusjkabinett og servant er ført igjennom gulvet og ut av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe liten sluk/avløp i gulvet for å kunne ta unna vann ved en større lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må huske å skru av pumpe til brønn når en forlater hytta med tanke på en lekkasje.



Et mindre avløpsrør med sluk

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Innredning.

HOVED > BAD

ⓘ TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVED > BAD

ⓘ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i underliggende stubbloft ved rørgjennomføring. uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent.



Fuktmåling i underliggende stubbloft ved rørgjennomføring

KJØKKEN

HOVED > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg, malt panel i himling med spotter, malt panel på vegger og fliser over kjøkkenbenken. Innredning med profilerte fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPECIALROM

HOVED > TOALETTRUM

ⓘ TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Furugulv, panel på vegger og himling.
Forbrenningstoalett som er luftet over tak.



Deler av toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast av type pexrør.



Synlige pexror på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vegghengt mindre bereder på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Vegghengt bereder.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1969.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i vårt eierskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Delvis avgravid tomt under hytta.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tidlige eier har støpt noe inntil ringmur på baksiden av hytta der fundamenter står direkte på fjell. (ikke synlig på grunn av terrasse/platting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Så lenge fundamenter/ringmur står direkte på fjell kan det komme inn noe fuktighet i krypkjeller til tider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med på tilstand i krypkjeller ved jevne mellomrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har støpte fundamenter på fjell med en ringmur av lecablokker. Tilbygget del har pilarer med tilhørende dragere.

Tilstandsrapport



Deler av pusset ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skråned naturtomt.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke søkt kommune for innlagt vann i hytta, selv om det er bare gråvann som slippes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må søkes kommune for innlagt vann i hytta og legge frem en plan på hvordan gråvann skal håndteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Noen avvik ble registrert på terrasser og trapper med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

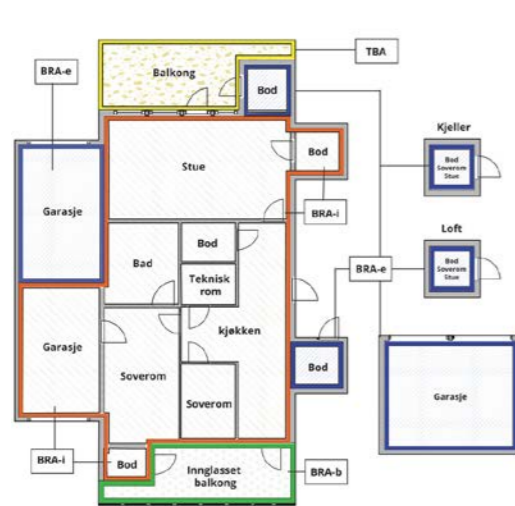
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 utføre overtrekninger. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	59			59	98
SUM	59				98
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, gang, stue/kjøkken, mellomgang, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Er flyttet på del av rominndelingen i forhold til tegning i samband med tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	32	116		0	1490.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Abusdalsvegen 1422							
Hjemmelshaver Bjerkhaug Daniel, Haugstaul Elise							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026	Kun tegninger blitt gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	08.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.2014	Plantegning i samband med tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalg rapport	30.05.2025	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	24	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Bjerkhaug

Elise Haugstaul

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Abusdalsvegen 1422

4737 Hornnes

4219-32/116/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1408260098 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygget på og skiftet isolasjon i tak Samt at det er ny kledning på deler av hytten Det er også montert varmpumpe usikker på om han hadde fagbrev i det, men mener han var elektriker.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på drenering og fuktsikring på vegg som går mot fjellet, samt lagt plast i krypkjeller. Var inne der i vinter og da var alt tørt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegg mot fjell

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ Ja

Noen mus av og til, tatt i feller i kjelleren.

Mangler noen enkle tiltak som for.eks hindre mus å komme inn gjennom lufting i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Påbygg I 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ Ja

Mener det ligger tegninger på dette, men usikker

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Nabolagsprofil

Abusdalsvegen 1422

Høyde over havet

361 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 3 min
🚆 Hannåsmoen Linje 170	13 min 13.9 km
🚆 Moisund nord Linje 170	13 min 14.2 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 2 min
Arendal	1 t 34 min
Stavanger	3 t 12 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Dåsnes	19 min
🚗 Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder fy..	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.7 km
- 5 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 45 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	15 min
Aquamarin Vannpark	17 min
Evje Bowling	22 min

Sport

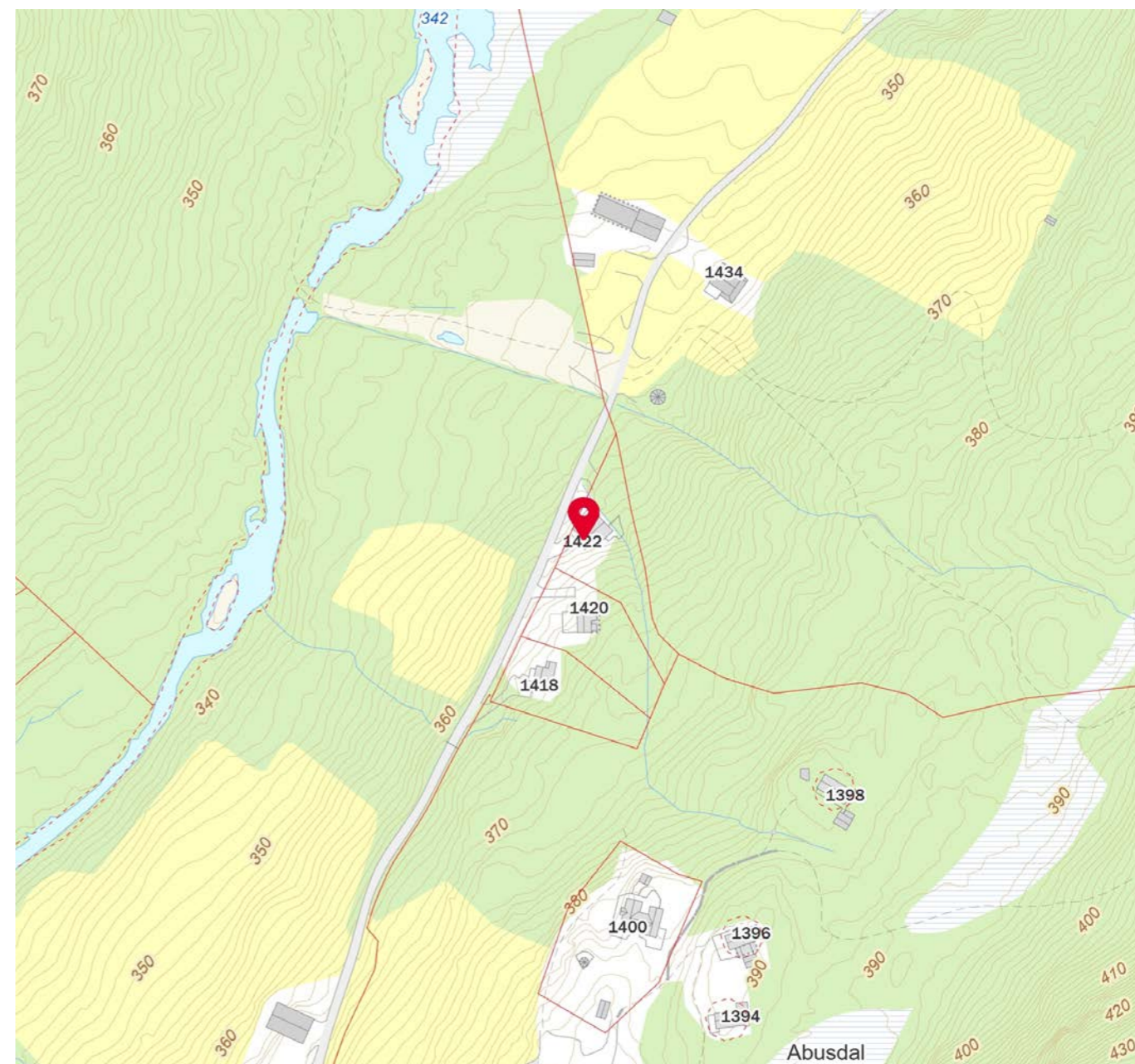
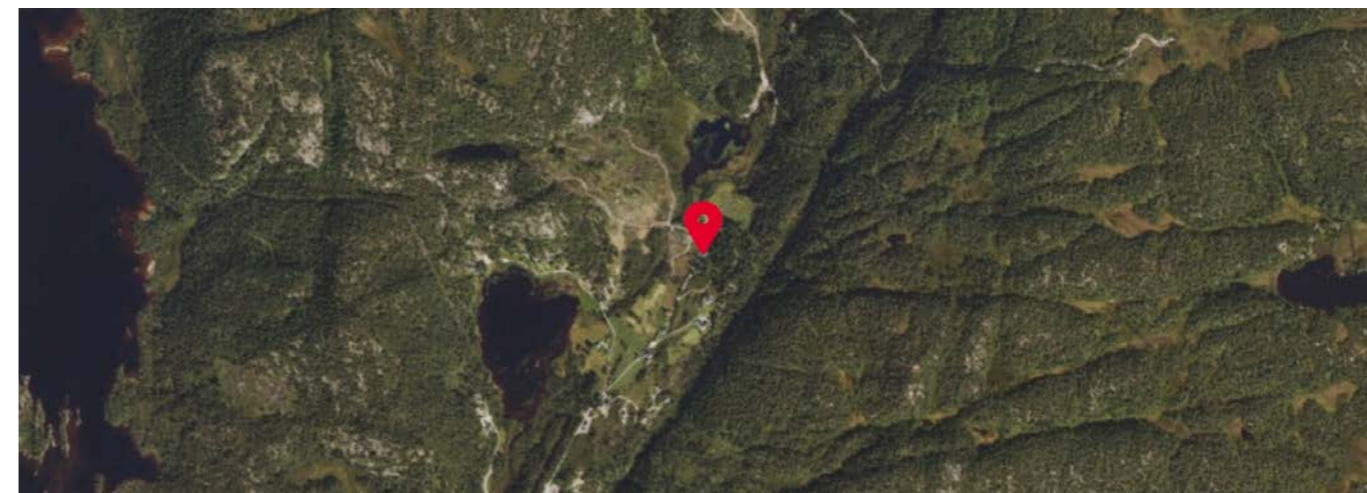
🏀 Hornnes skole Ballspill	20 min 21.1 km
🏀 Otrahallen Treningssenter Aktivitetshall	20 min 20.9 km
🏋️ Treningssenter	24 min

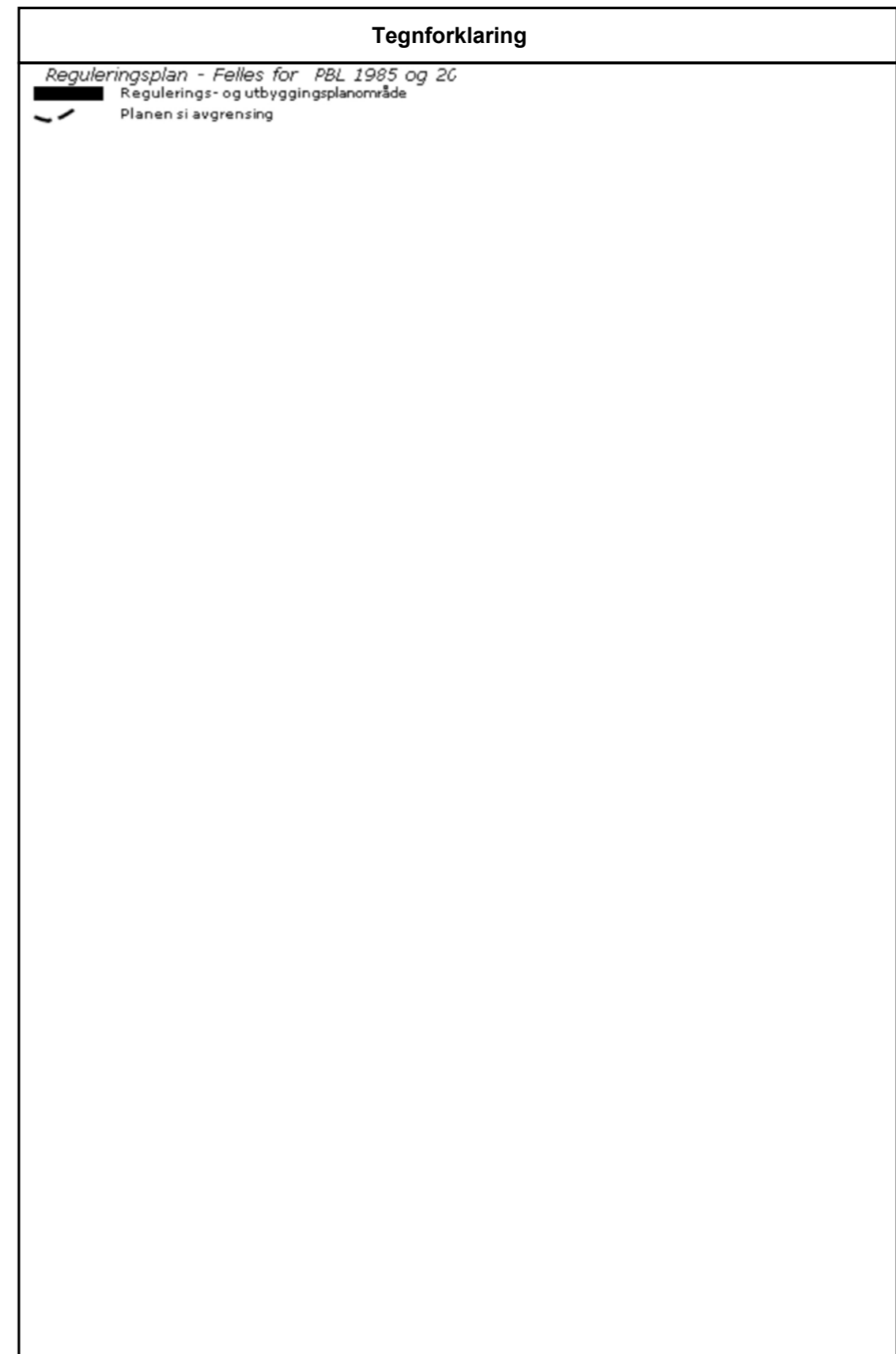
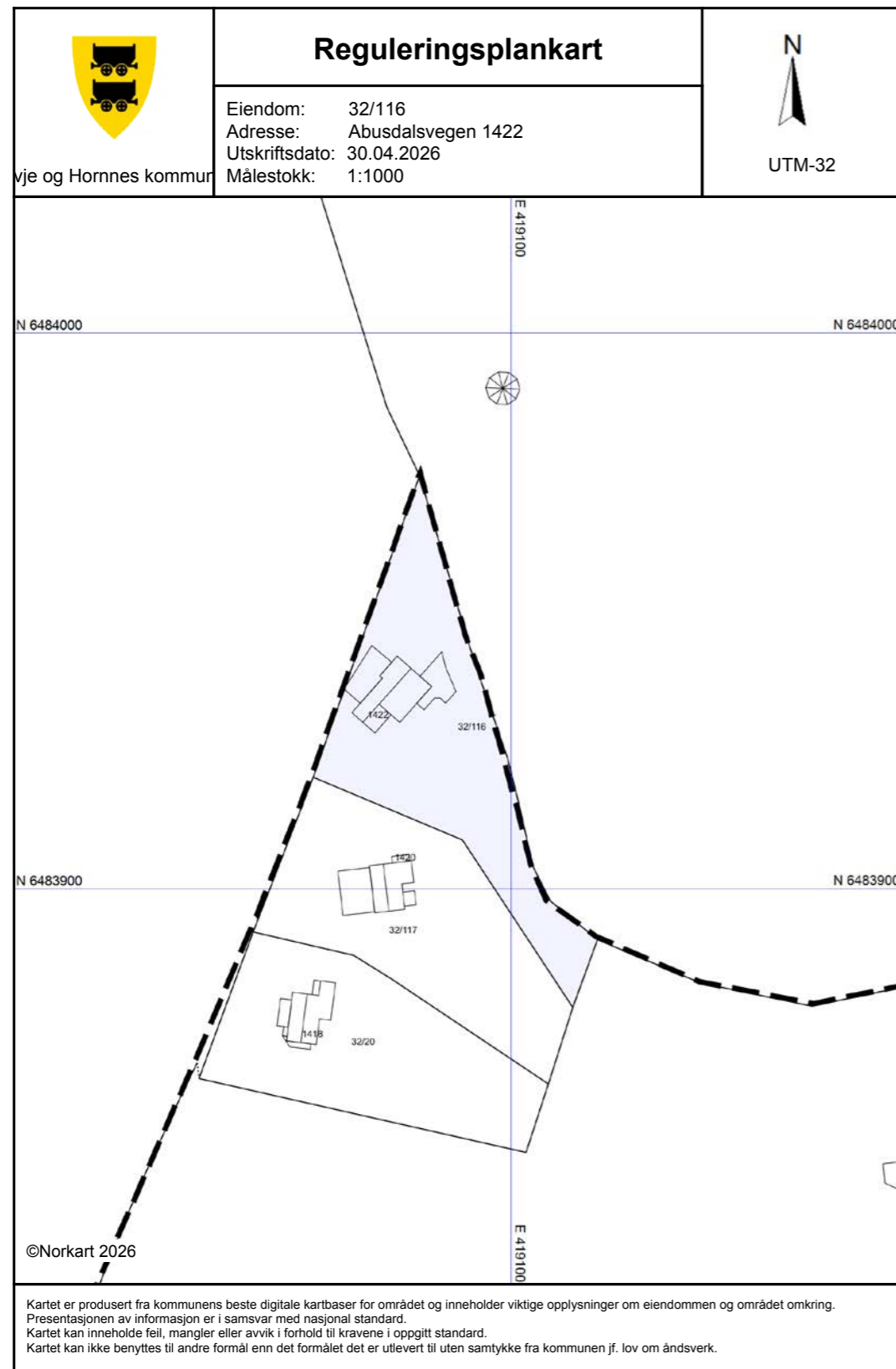
Dagligvare

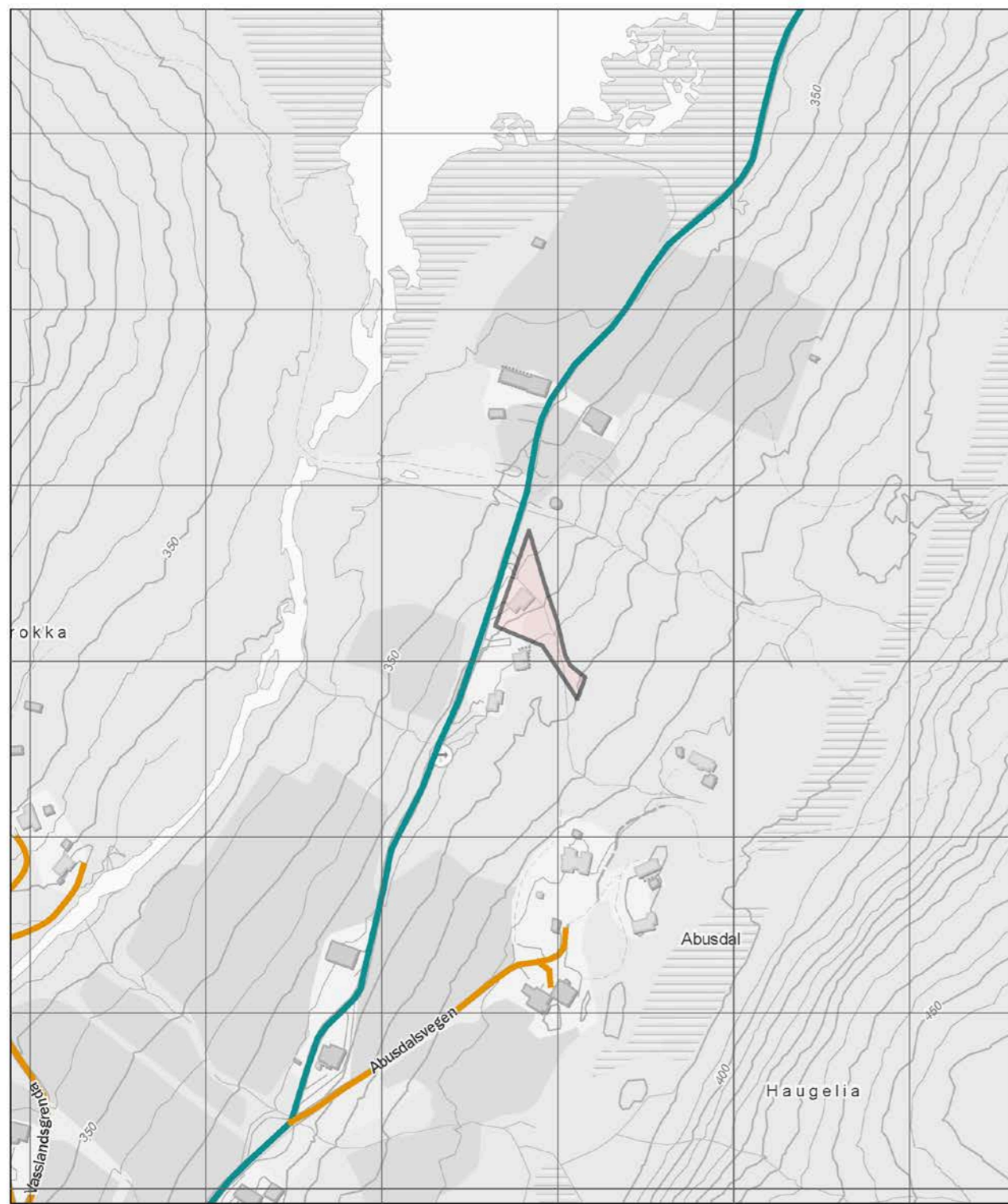
Joker Dåsnes PostNord	18 min 20.2 km
Rema 1000 Evje Post i butikk, PostNord	22 min 23.3 km

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	22 min
--------------------	--------



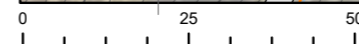
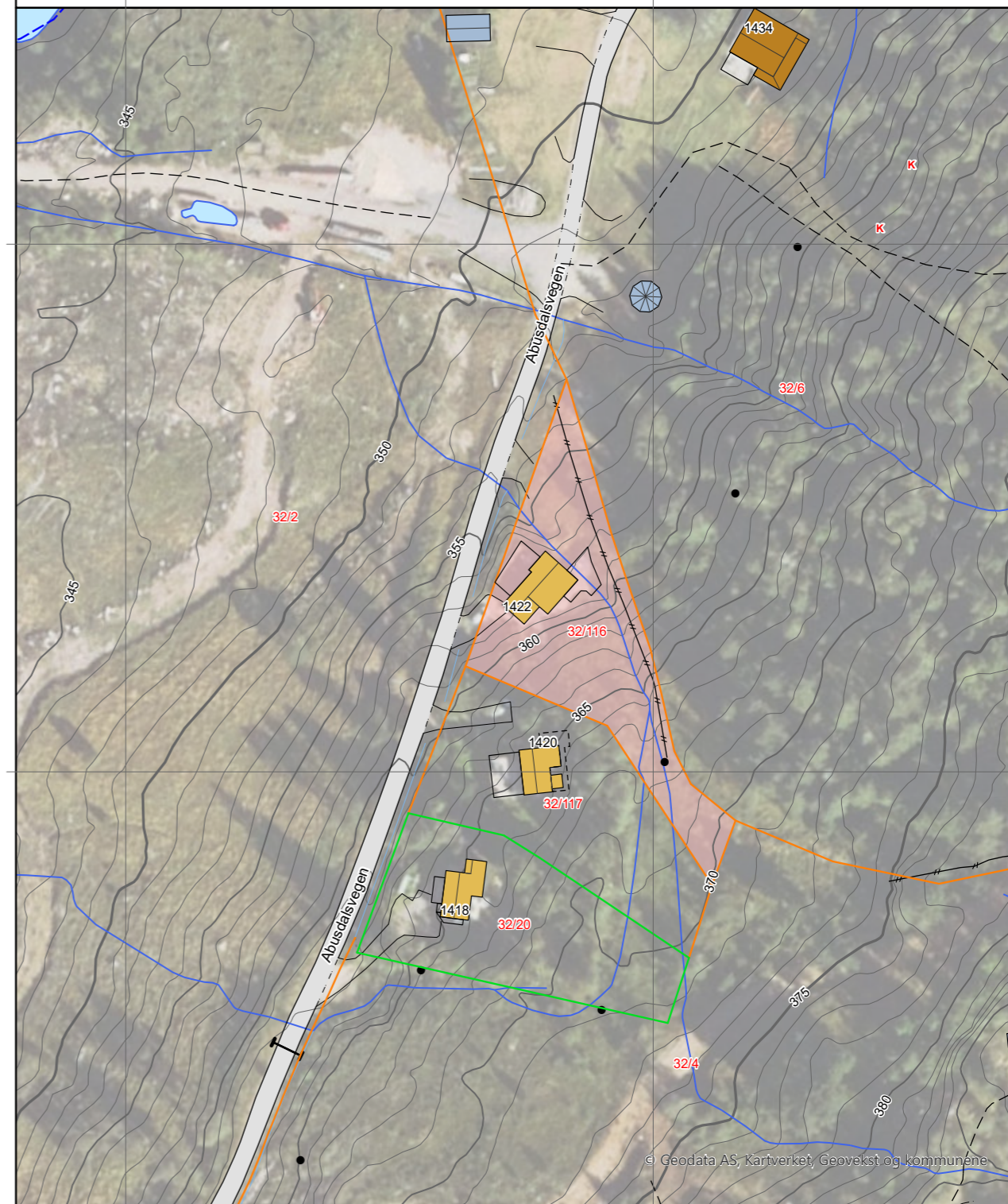




- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

Eiendomsgrenser

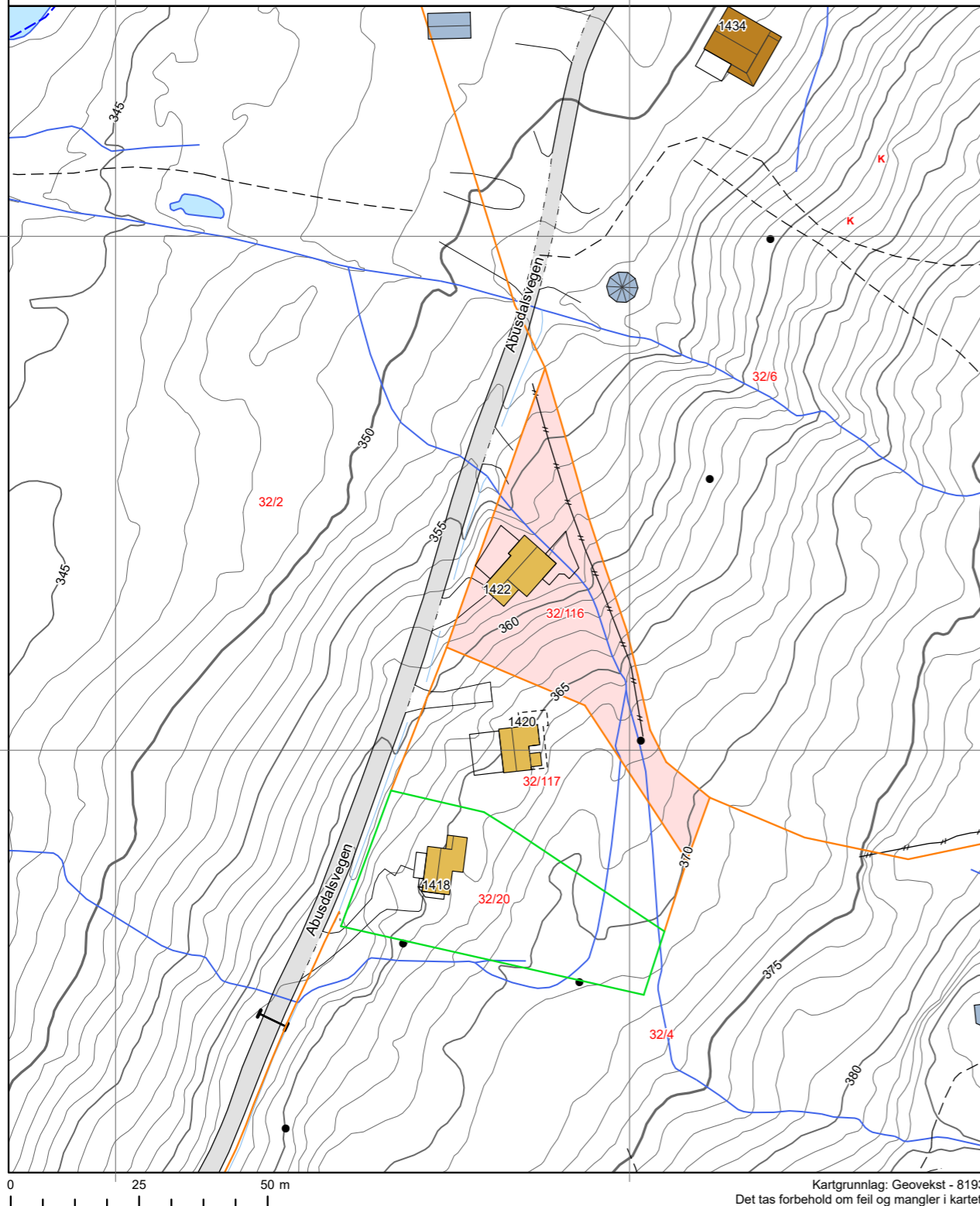
- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



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

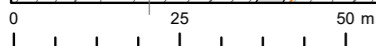
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

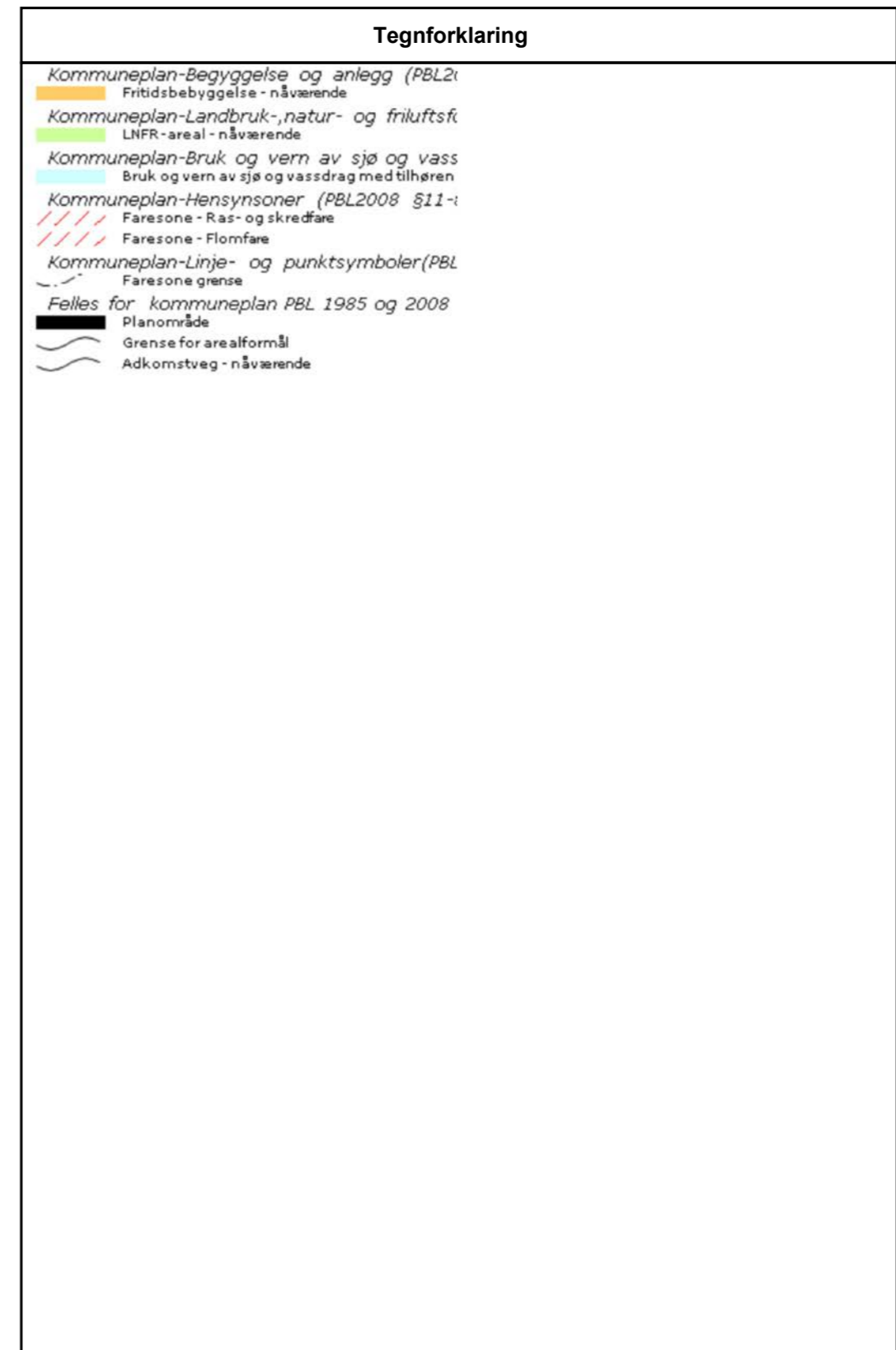
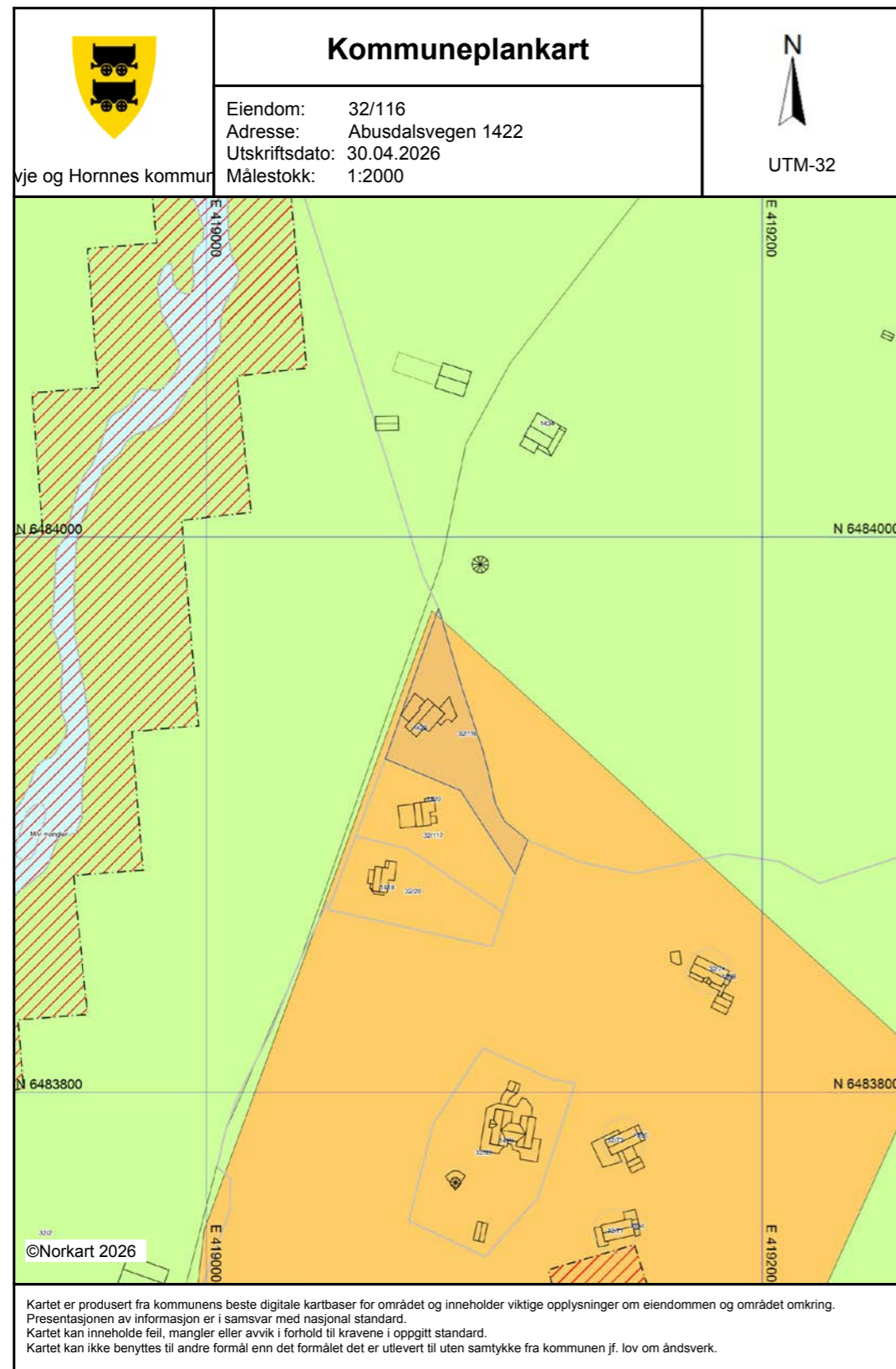


Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



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





Ortofotorapport for eiendom 4219 - 32/116//

Beste



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

2021



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020

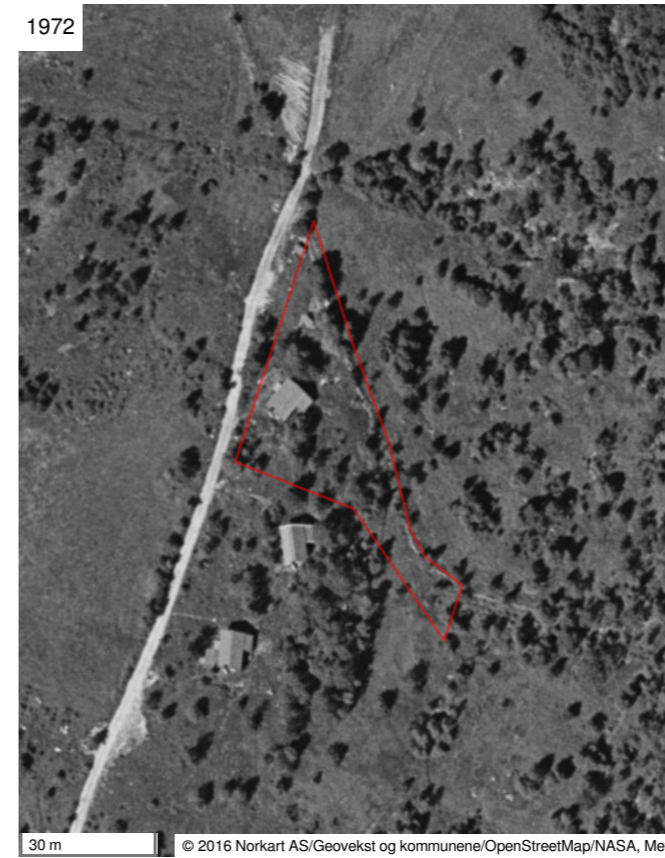


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti





Evje og Hornnes kommune

Drift og forvaltning

Erling Mogård

Musseronstien 16a
4635 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2014/236 – 2

Saksbeh:
Olav Morten Heggland, ☎ 991 69 377
E-post: olav.morten.heggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
32

Dato:
30.04.2014

Søknad om tilbygg til hytte på gnr 32 bnr 116, Abusdal. Tiltakshaver: Erling Mogård etter plan- og bygningsloven § 20-2.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad datert 28.04.2014 om oppføring av tilbygg, bruksareal på 14 m².

Byggested: Gnr 32, bnr 116, Abusdal, 4737 HORNNES

Tiltakshaver: Erling Mogård, Musseronstien 16a, 4635 Kristiansand S,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.
- Vilkårene for å behandle saken i hht. plan- og bygningslovens § 20-2 er etterkommet.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Søknaden er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 1090,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 33-1 i plan og bygningsloven. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Merknader:

Søknaden gjelder tilbygg til hytte med soverom, bad, do, bod og svalgang.

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

Generelle bestemmelser

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.
- Tiltakshaver må varsle kommunen når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
ingeniør



Erling Mogård
Musseronstien 16 A
4635 Kristiansand S

Vår ref.: 2024/245 -2
Saksbehandler: Jan Stangvik
Jan.Stangvik@e-h.kommune.no

Dato: 15.05.2024

Gbnr. 32/116 - Ferdigattest for tilbygg fritidsbolig, Abusdalsvegen 1422

DELEGASJONSSAK NR: 235/24

Vedtak

Søknad om ferdigattest for tilbygg oppført på gbnr. er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 §§ 8-1 og 8-2, som omsøkt.

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak av 12.12.2019.

Ansvarlig søker : Erling Mogård
Tiltakshaver : Erling Mogård
Byggested : Abusdalsvegen 1422
Antall piper : Ingen endringer

Tillatelse til tilbygg er gitt i vedtak av 30.04.2014.

I søknad om ferdigattest er det opplyst og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Søknad om ferdigattest er mottatt 17.4.2014.

Kommunens saksbehandlingstid for ferdigattest er ikke innenfor 3 ukers fristen, jf. Plan- og bygningsloven § 21-7, 7. ledd.
Rettsvirkningen av kommunes fristoverskridelse er at tiltaket er tillatt i bruk fra 8.5.2024.

Vurdering

Med bakgrunn i opplysninger i søknad om ferdigattest med vedlegg, vurderes søknad om ferdigattest til å være i samsvar med plan- og bygningsloven og med vilkår satt i byggetillatelsen.

Generelle opplysninger om ferdigattest:

- Ferdigattest er en bekreftelse på at Evje og Hornnes kommune som bygningsmyndighet har mottatt nødvendig dokumentasjon for å avslutte byggesaken og gir eier anledning til å ta bygget/tiltaket i bruk.
- Dersom ferdigattest er gitt på sviktende grunnlag kan den bli trukket tilbake og ansvar for evt. feil og mangler gjelder fremdeles selv om kommunen har gitt ferdigattest. Evje og Hornnes kommune som bygningsmyndighet kan gi pålegg i fem år etter at ferdigattest er gitt.
- En gjør oppmerksom på at det er ansvarlig søker/tiltakshaver sitt ansvar å gi melding til Setesdal Brannvesen IKS om eventuelle installasjoner og endringer på pipe og ildsted. For å sende melding kan en benytte skjema som en finner på brannvesenet sin hjemmeside:

<https://www.sb-iks.no/melding-om-innstallering-av-ildsted.485906.no.html>

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Jan Stangvik
ingeniør

Trude Engesland
enhetsleder drift og forvaltning

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:
Trude Engesland

Kasernevegen 19

EVJE



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES								

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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701						
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	27.02.2020						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 487 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Fritidsbebyggelse,Náværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>197504</td> </tr> </table>	Delareal	1 487 m ²	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Náværende	Områdenavn	197504
Delareal	1 487 m ²						
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Náværende						
Områdenavn	197504						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Náværende</td> </tr> </table>	Delareal	3 m ²	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Náværende		
Delareal	3 m ²						
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Náværende						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningsloven § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Evje og Hornnes kommune, Plan- og bygningsetaten, Kasernevegen 19, 4735 Evje eller på e-post til; post@e-h.kommune.no
Klagefrist: (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtak kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter at fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlig grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningsloven §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløper.
Klagens innhold: (forvaltningsloven § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningsloven § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklagd. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningsloven § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med servicekontoret på kommunehuset i Kasernevegen 19.
Rett til å få veiledning: (forvaltningsloven § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningsloven § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendig og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremmet innen tre uker etter at underretningen om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolen om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtak, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klagen første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Id	197504
Navn	Vasslandstjønn Ø, Abusdal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1975
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/743/197504_bestemmelser.pdf https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	484120090	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	167772110	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 484120090.			

BruksenhetId	68229559	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	167772110	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Dovre	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.06.2019	Branntilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68229559

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	504,00 kr
Renovasjon	2 280,00 kr
Sum	2 784,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon for 2026	25%	1 stk	2525.00	1/1	0 %	2 525,00 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn fritidseiendom 2026	0%	1 stk	485.00	1/1	0 %	485,00 kr	0,00 kr
					Sum	3 010,00 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Evje og Hornnes kommune

Org.nr.: 964 966 109
Telefon: 37 93 23 00
E-post: post@e-h.kommune.no

Utskriftsdato:
06.05.2026

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Abusdalsvegen 1422, 4737 HORNNES								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr ...0.....,-
--	----------------

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjør dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

Ingen kommunale restanser, ajour pr. 31.12.2025.

Kommunale avgifter 2026:

Hytterrenovasjonen	kr. 2.020,- + mva.
Feie/tilsyns gebyr	kr. 485,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendom	4219 32/116		
Utskriftsdato	30.04.2026	Antall datasett	4

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

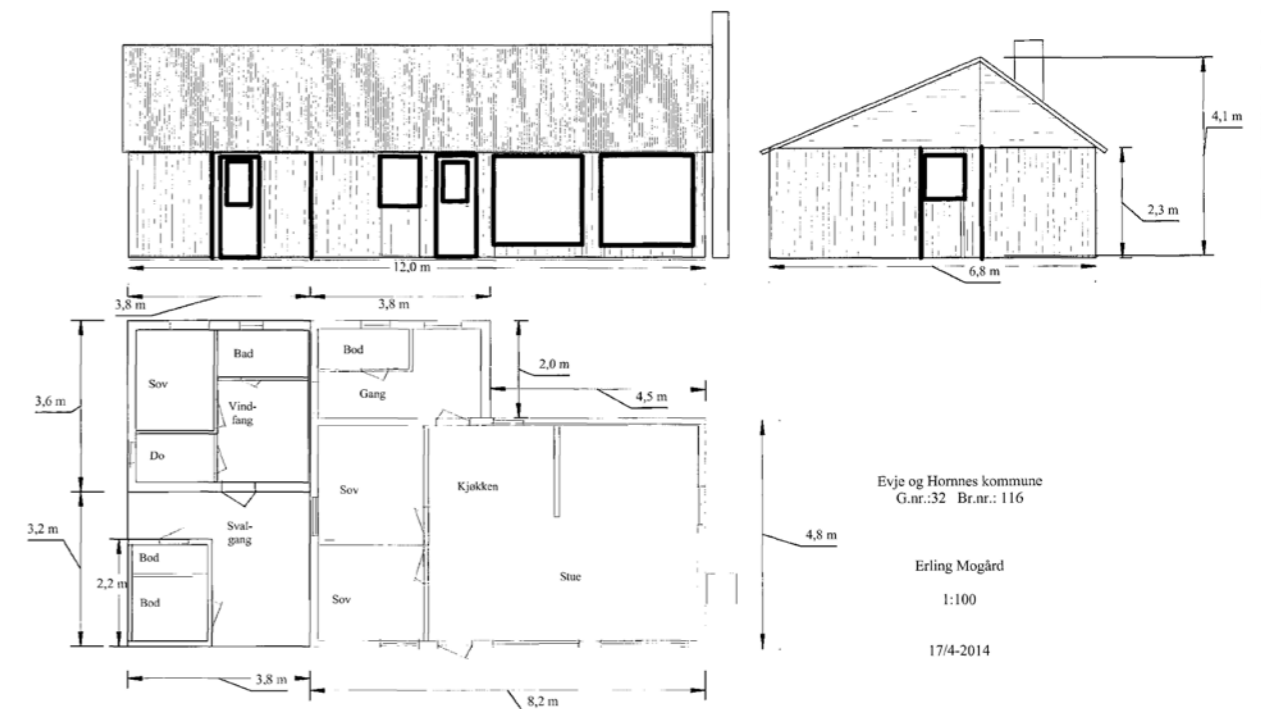
0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

"Apaasdal Terrasse"



Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Evje og Hornnes	Bygningsrådet	teknisk kontor	11.03.86

Sak nr.

18/86 Fiskå Verk Arbeiderforening, 4600 Kristiansand

Søknad om deling av grunneiendom gnr. 32 bnr. 20.

Opplysninger:

Søknad om deling av grunneiendom datert: 13.02.86
Nabovarsel " : 13.02.86
Kopi av årsmøteprotokoll " : 10.10.85
Brev fra Adv. Arne Ragnvald Stray " : 13.02.86

Eiendommen er på 4500 m² og er bebygd med tre hytter tilhørende Fiskå Verk Arbeiderforening. Eiendommen søkes oppdelt i tre parseller.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet gir tillatelse til deling som omsøkt.

Evje. 3.03.86

Torstein Møen
Torstein Møen
teknisk sjef

Einar Lyngedal
Einar Lyngedal

Forslaget enstemmig vedtatt.

Sign.

Bj. Johansen

Utskrift sendt til

Fiskå Verk Arbeiderforening
adv. Arne Ragnvald Stray
arkiv

I

Karakteristikk:

Som det framgår av vedlagte skisse ligger det planlagte området rundt den gamle gården. Bygningene er i meget dårlig forfatning og de omkringliggende arealer synes å være overflatedyrket beite med mye oppstikkende fjell.

En mener det er fullt forsvarlig å bebygge feltet med inntil 12 hytter hvis avsnittet " Skog og jordbruksdrift " blir fulgt opp.

Det planlagte området ligger utenfor de "grønne" arealer som er foreslått til friarealer av Utbyggingsavdelingen hos fylkesmannen.

Areal og utnyttelse:

Samlet areal til bruket er ca. 1800 da.. 12 + 2 hytter vil således gi ca. 130 da. pr. hytte.

Bebyggelse:

Hyttene skal være av god bygningsmessig standard, fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til omgivelsene. Privet og eventuell bod skal bygges i tilknytning til hyttene.

Alle hyttepunkt er merket med nummer i terrenget. Hyttetegninger med takvinkler, murhøyde etc. skal godkjennes av det kommunale bygningsråd.

Rencvasjon og sanitære forhold:

Til hver hytte skal bygges privet av typen Nissedo eller tilsvarende innretning. Det er viktig at kummene er tette. Avlufting skal skje over tak.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

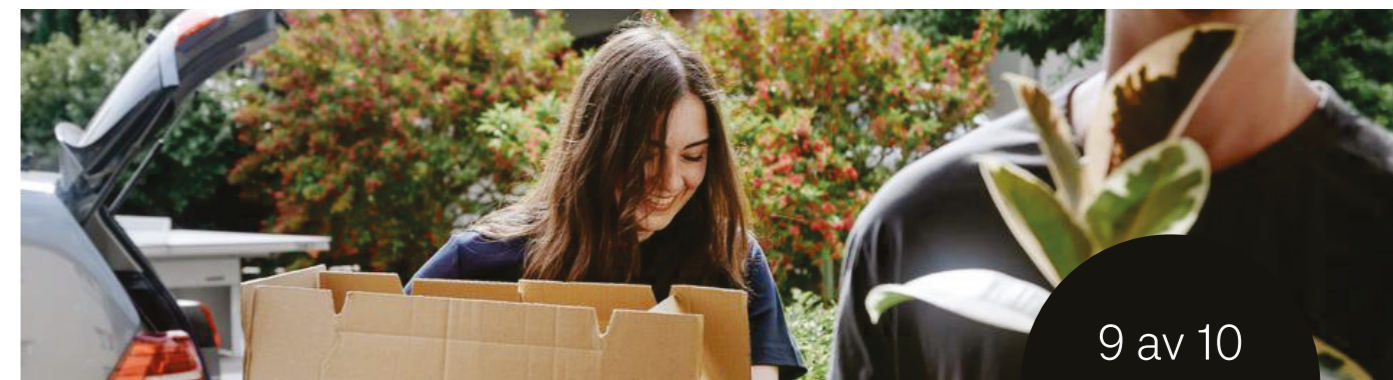
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Abusdalsvegen 1422
4737 HORNNES

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre