



**LIE
BYGG
& TAKST AS**

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS

Takstingeniør Morten Lie

Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA

Tlf: 41291275

E-post: post@lietakst.no



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring
Markedsverdi

Loengsvegen 42, 2870 Dokka
3448-43-10
Nordre Land
Tordis Mary Loeng's bo
18.09.2025
Kr 1'490'000,-



NITO



**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

Adresse	Loengsvegen 42	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2870 Dokka	3448	Nordre Land	43	10		
Område/bydel	Dæhlibygda / Loengsbygda						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Mindre landbrukseiendom						
Rekvirent	Tove Eling Monsebakken						
Hjemmelshaver	Tordis Mary Loeng						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	15.09.2025	Pent og +8°C.
Til stede	Magne Egge og Takstingeniør Morten Lie Oppdragsgiver har gitt informasjon pr mail og tlf.	

Fremlagte/innhentede dokumenter

Dok benevnelse	Dato	Vedlagt	Kommentar
Gardskart	18.09.2025		Innhentet
Norske Gardsbruk for Land			Innhente



Premisser – Generelle opplysninger

Landbrukstakst utført for dødsbo hvor oppdragsgiver ikke er kjent med eiendommen slik at den info som er benyttet er ut fra det som er funnet på nett og fra Norske gardsbruk. Det er påregnelig med avvik i forhold til årstall. Det er for takst forutsatt at denne eiendom med Gnr 43, Bnr 10 fritt kan omsettes uten de andre Gnr/Bnr som er registrert på gardskart.

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen. Det er utarbeidet en egen Tilstandsrapport for våningshuset iht NS 3600. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Oppdragsgiver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier ved befaring, Kommunalt kartverk på nett og Gårdskart-NIBIO(Skog + landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører leie eller lignende, men opplysninger benyttet i takst er opplyst ved befaring. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Bygning er visuelt besiktiget i synlige overflater. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er kun vurdert fra terreng / bakkenivå. Generelt så var det en del løsøre, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater. Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan. Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eier når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdig, verneverdig eller vurdert som forurensningskilde. Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.



Eiendomsopplysninger

Eiendommen Søreng på totalt 175 daa ligger i Loengsbygda, Dæhlibygda ca 1 km øst for idrettsanlegget Leikarvoll. Landsbyen Dokka som er kommunens tettsted med de fleste fasiliteter ligger ca 9 km fra tunet. Området er bebygd med mindre landbrukseiendommer og boliger. Flere aktive bruk i nærområdet. Tunet ligger sydvendt på nedsiden av vegen på drøyt 500moh. God solforhold. Dyrket mark ligger i tilknytning tunet. Egen skogteig beliggende nord for tunet ca 1 km etter vei opp dit. Våningshuset er en gammel tømmerbygning trolig fra midtre del av 1800 tallet, men registrert byggeår er 1892. Våningshuset er tilbygd flere ganger fra 1970 tallet og fram til ca 1993. Låven med fjøs er oppgitt til byggeår 1892, men trolig er del av denne eldre og antas at del av den har ståtte annet sted tidligere. Fjøsdel er endret slik at eier tidligere benyttet dette til snekkerbu. Det er registrert bebyggelse på eiendommen fra 1846, men 1827 karter viser ingen bebyggelse. Carport/vognskjul plassert på oversiden av veien benyttes til lagring av materialer og noe redskap. Generelt så er alle bygninger å anse som renoveringsobjekter av variert grad. Skogteigen er på 123,5 daa ligger nord for tunet og i høydelaget fra ca 600 moh og opp mot 650 moh og bewtår hovedsaklig av granskog hvor det har vært utført plukkhogst tidligere. Teig ved tuner et samlet på 51,5 daa hvorav 28,4 daa fulldyrket jord, 17,3 daa produktiv skog og 5,8 daa tun, vei og annet areal. Gården har ikke vært bebodd fast på mange år. Vann og avløp antas å være svært gmlt og må påregnes oppgradert.

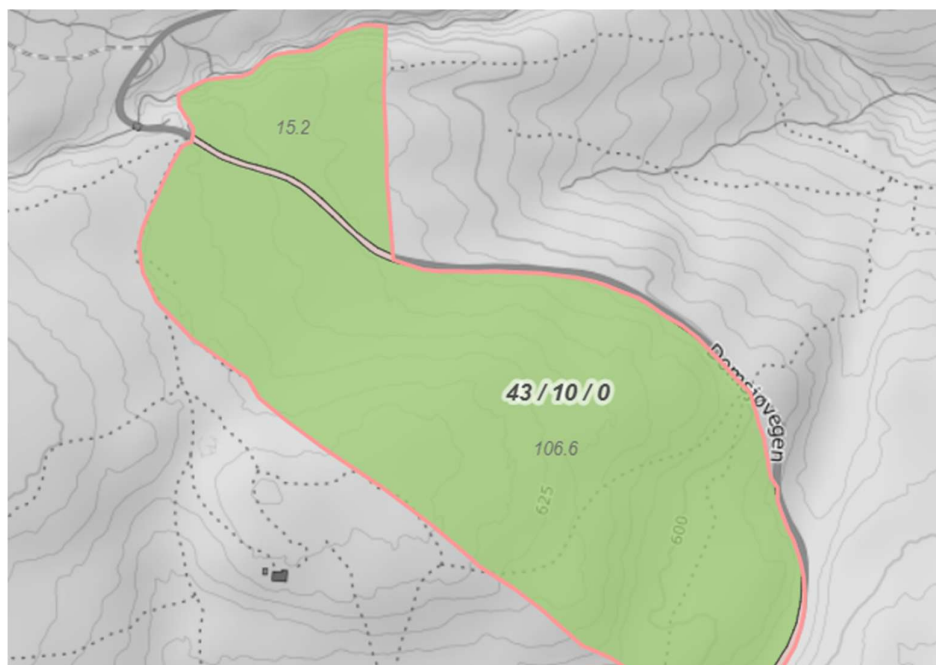
Merknader

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannen's skjønn så oppfyller eiendommen ikke Odelslovens arealkrav jfr § 2. Det er en forutsetning for takst at myndighetene godkjenner salg av Gnr 43, Bnr 10 Søreng. Gården har privat vann, trolig fra brønn, men ukjent kapasitet og tilstad da vann har vært avstengt i lang tid. Privat avløp med 1 synlig kum i hagen, ukjent tilstand og utførelse, men det antas å være en synkekum fra 1960 tallet. Det må påregnes nytt avløpsanlegg som tilfredstiller dagens krav og brønn må påregnes renoveret eller etablere ny vannkilde.

Beliggenhet

Gården ligger flott plassert i Dæhlibygda i Nordre Land i nærheten av idrettsanlegget Leikarvoll hvor det er en mindre skibakke, skøytebane og lysløype vinterstid. Tunet ligger sydvendig og har gode solforhold og utsikt.

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til offentlig kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
9 km			9 km	Grus/asfalt



Søreng Gård
2870 Dokka
3448-43-10

Side 5 av 14
18.09.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

**Arealgrunnlag på eiendommen**

Fulldyrket jord	28,5	daa		
Overflatedyrket jord	0	daa		
Innmarksbeite	0	daa	28,5	daa
Skog av særskilt høg bonitet	0	daa		
Skog av høg bonitet	11,7	daa		
Skog av middel bonitet	50,5	daa		
Skog av lav bonitet	77	daa	139,2	daa
Uproduktiv skog	1,7	daa		
Myr	0	daa		
Åpen jorddekt fastmark	1,5	daa		
Åpen grunnlendt fastmark	0	daa	3,2	daa
Bebyggd, samf, vann, bre	4,1	daa		
Ikke klassifisert	0	daa	4,1	daa
Sum			175	daa

Opplysningskilde, merknader

Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 18.09.2025. Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter. Arealer gjelder kun for Gnr 43, Bnr 10.

Jord og beite

Område/beliggenhet	Areal (daa)	Vanning ja/nei	Driftsvei avstand	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrket syd for tun	26,3			kr 225	5 918
Fulldyrket Nord for tun	2,1			kr 75	158
Fulldyrket ved	0,0			kr -	0
Overflatedyrket/innmarksbeite	0,0			kr -	0
Sum jordbruksareal	28,4				6 075
Jordbruksareal (daa)	28,4				151 875

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark er fordelt på 2 skift som ligger ved gården. Den lille teigen på oversiden av tunet har ikke vært i drift på mange år og er delvis grodd igjen slik et den må oppgraderes om den skal benyttes. Hovedteigen som ligger fra veien og sydover skrå nedover og ligger meget solrikt til. Denne teig er aktivt drevet og den benyttes til grasproduksjon. Ingen kjent gyldig leieavtale, men har i år vært høstet av en nabo. Det framstår at det er noe oppgraderingsbehov av denne teig også. Det er for verdsetting lagt til grunn påregnelig leieinntekt ut fra området, men lav verdi for teig ovenfor veien for dere er det større kostnader for å ta i bruk igjen noe som vil medføre lav inntekt over noen år.



Skog/utmark

Uprod. skog og utmark (daa)	<u>3,2</u>	Verdi pr daa	kr	680	Sum verdi	kr	2 176
Hogsklasse	1	2	3	4	5		
	0,0	0,0	139,2	0,0	0,0		139,2
Årlig avkastning pr daa	kr	63			Total skogverdi	kr	219 240
Stående skog:					Total verdi skog/utmark	kr	221 416
Gran m ³ u.b.	0						
Furu m ³ u.b.	0						
Lauv m ³ u.b.	0				Skogtakst (år)		0
Tilvekst m ³ u.b.	0				Skogfondkonto		0
Prod.evne m ³ u.b.	0					kr	-

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gårdens produktive skog er fordelt på 2 teiger hvor det er noe skog i nordre og søndre del av hovedteig ved tunet og her er det frodig blandingsskog hovedsaklig bestående av lau og gran. Teig nord for hovedteig etter Domsjøvegen er hovedsaklig granskog, men også noe lauv skog. Det er for begge teiger grei adkomst og muligheter for å legge tømmer nær vei.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Det er foreligger ingen kjent driftsplan for eiendommen og heller ikke utført større hogst som er kjent. Ut fra flyfoto så ser det ut til at det ble utført noe hogst fram til tidlig 1990 tallet for begge teiger og en større hogst i den nordre delen av skogteig etter Domsjøvegen tidlig på 2000 tallet. Ut fra det som synes så er det en jevnt fordelt skog i forhold til hogstklasser og områder som sist ble hogd kommer godt, men noe supplering og tynning av skog er det behov for. Skog i teig ved gardstunet har i tidligere tider delvis blitt benyttet til beiter og er godt egnet til dette formål om man har behov for beiter.

Kommentarer

Beløp på skogfond følger gården ved overdragelse og skal ikke verdsettes i takstsammenheng da dette er penger som skal benyttes i forbindelse med skog. Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdissetingen i skjematurret og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvaliteter som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto.



Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år kr - Samlet verdi av jakt og fiske kr -

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4%.

Kommentarer

Det er ingen kjent inntekt for jakt, men det jaktes i området så noe inntekt er påregnelig. Ingen kjent fiskerett. Verdi av evt jakt og fiskerett er lagt inn under grunnverdi for skog og utmark.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameierett	kr	-
Beiterett	kr	-
	kr	-
Sum andre verdier/rettigheter	kr	-

Kommentarer til Almenningsrett / Sameie

Det foreligger ingen kjent sameierett i åsen.

Kommentarer til Beiterett

Gården har ingen kjent beiterett utover på egen grunn.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Det er for tiden ikke beitepress i området eller utbytte for sameie slik at evt rettigheter har svært begrenset verdi ut fra dagens drift av eiendommen.

**Driftsbygninger**

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. År	Areal m ²		Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts- relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi	
Låve-fjøs	43/10	1892		180	kr	1 750 000	1	0	kr	-
Carport-redskapsh.	43/10	Ukjent		30	kr	90 000	1	0	kr	-
Pumpehus									kr	-
									kr	-
									kr	-
									kr	-
									kr	-

Total verdi kr -

*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=-10 full=10

Beskrivelse av Låve med fjøs

Låve med fjøs er en SEFRAK registrert bygning som er oppgitt til byggeår 1892, men trolig er den eldste tømmerdelen av låven mye eldre. Fjøsdelene er trolig fra siste del av 1800 tallet.

Bygningen er oppført i laftet tømmer og grovt bindingsverk som er kledd med trepanel. Tak tekt med plater av metall. Bygningen er fundamentert på naturstein tresøyler og noe grunnmur av stein.

Det er observert fukt- råteskader, setninger og skjevheter.

Bygget har slik det framstår ingen landbruksmessig verdi og må evt totalrenoveres om det skal benyttes.





Beskrivelse av Carport / Redskapshus

Redskapshuset trolig oppført sist på 1980 tallet eller tidlig 1990 tallet er en meget enkel trebygning hvor det er åpne front. Innvendig er det pukk-grus på grunn. Treverk ført ned på terreng. Bygningen har mye skjevheter og bærer preg av enkelhet. Ut fra tilstand så må det påregnes oppgradering og derfor ikke tillagt verdi i takst.





Våningshus



Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	kr 4 180 000
	Verdireduksjon	73 % kr 3 051 400
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr 1 128 600
Sum beregnet teknisk verdi		kr 1 128 600

Boligverdi

Byggeår 1892 Rehab. år 1980-1993

Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen **kr 1 120 000**

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.



Våningshus Etasje	Bruttoareal BTA	Bruksareal			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje		130	0	130	Entre, gang, kjøkken, spisestue, stuer, 2 soverom/kammers, 2 bad og toalett	
2. etasje		79	0	79	Trapperom/hall	
Kjeller		0	0	0	2 sov, sal, gang, trapperom, bad/toalettrom	
Sum	0	209	0	209		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befarig. Arealer er målt innvendig.
Arealer av kjeller og loft er ikke målt eller medtatt.
Boligen har en planløsning vanlig for den tid den er oppført.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser. Grunnmur av naturstein og leca.
Jordkjellere med høy fukt. Noe råteskadet treverk i kjellere.
Må påregnes tiltak med fuktsikring / drenering og utskifting av treverk. Grunnmuren har noen skader.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Boligens opprinnelige del er svært gammel og antas å være flyttet til denne eiendom hvor den er ombygd for så senere tilbygd. For å finne tilnærmet riktig opprinnelse så må det tas prøver av tømmer.
Tilbyggene er oppført i bindingsverk og er trolig fra siste del av 1970 tallet og fram til 1993.
Utvendig er bygningen kledd med trepanel som stedvis er slitt.

Dører og vinduer

Boligens dører og vinduer er av variert alder og tilstand. Det er enkle vinduer noen med varavindu og koblete vinduer. 2 fløyet adkomstdør, verandadør og dør til spisestuedel av kjøkken. Generelt slitt og vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall. Tilbygd stue var tekt med papp, men delvis blåst av og midlertidig lagt pressenning over. Det er lekkasjer, fukt- råteskader, skader og slitasje slik at det er behov for tiltak og det må påregnes ny takteking med undertak og treverk.

Piper og ildsteder

Det er murt pipe i den opprinnelige delen og elementpipe i tilbygget. Flere gml ildsteder og gml grue i stue. Generelt slitt og vedlikehold/kontroll påregnelig.

Oppvarming

Boligen har blitt oppvarmet med ved og strøm, men ikke vært oppvarmet senere år siden det er lang tid siden boligen ikke har vært bebodd på lang tid.

Bad og vaskerom

Det er bad og toalettrom på begge plan, men noen er ikke fullført og det som har vært i drift er svært gmlt. Det må påregnes nye bad og toalettrom.



Kjøkken

Kjøkken er en smal gang hvor det er tilbygd spisestue. Innrending antas å være fra 1960 tallet. Generelt slitt og må påregnes renoveret.

Innvendige overflater

Innvendige overflater framstår som slitt og av variert alder. Renovering påregnelig.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vann og avløpsanlegget i boligen er svært gmlt og det er frakoblet. Må påregnes alt nytt / renoveret.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er et eldre anlegg som kun delvis fungerte. Må påregnes oppgradering / nytt anlegg.

Annet

Våningshuset har endel skader og slitasje. Bør vurdere å rive tilbyggene ut fra kostnadsbilde for heller bygge nye om man har behov for areal. Da boligen ikke har vært bebodd di siste 20-30 årene så er det mye slitasje.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården Belastning vurdert til kr -

Opplysninger, beskrivelse

Det foreligger ingen kjente kårrettigheter.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommen m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Mindre landbrukseiendom med jord, skog og bygninger som har stort vedlikeholdsbehov.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer/merknader

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen. De eldste bygningene på gården er sefrak registrert og det kan legge noe begrensninger i forhold til tiltak. Kontakt evt kommunen ved behov.

**Samlet vurdering**

	Antall (daa)	Verdi pr daa	
Jord og beite	28	5 348 kr	151 875
Skog	139	1 575 kr	219 240
Uprod. skog/utmark	3	680 kr	2 176
Jakt og fiske		kr	-
Andre verdier/rettigheter		kr	-
Driftsbygninger		kr	-
Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen		kr	1 120 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus		kr	-
Boverditillegg i hht. beliggenhet		kr	-
- Kårrettigheter		kr	-
Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm.		kr	1 493 291

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Gården Søreng er en eiendom med et godt potensiale for landbruksrettet drift i mindre skale. Bygningsmessig stort vedlikeholdsetterslep og det er påregnelig med mye oppgradering av eiendommen. Noe tømmer kan tas ut, men det er kostnader med skjøtsel og planting. Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven.

Kr. 1'490'000,-

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 22.09.2025

Morten Lie