



aktiv.

Loengsvegen 42, 2870 DOKKA

**DOKKA - Eldre landbrukseiendom i
Loengsbygda - ca. 175 daa -
oppgraderingsbehov - landlige
omgivelser - turområder.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Selger: Tove Elin Monsebakken
Wenche Torild

Monsebakken Bergesen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 209/209 kvm
Tomtstr.: 174941.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1209250164

Ditt nye hjem?

Landbrukseiendom beliggende i Loengsbygda, Dæhlibygda i Nordre Land - ca. 9 km fra Landsbyen Dokka.

Dette er en landbrukseiendom fordelt på 2 teiger. Landbrukseiendom med både jord og skog.

Teig ved tunet er på 51,5 daa og skogteig nord for tunet er på 123,5 daa (ca. 1 km etter bilvei opp dit).

Noe tømmer kan tas ut, men det er kostnader med skjøtsel og planting.

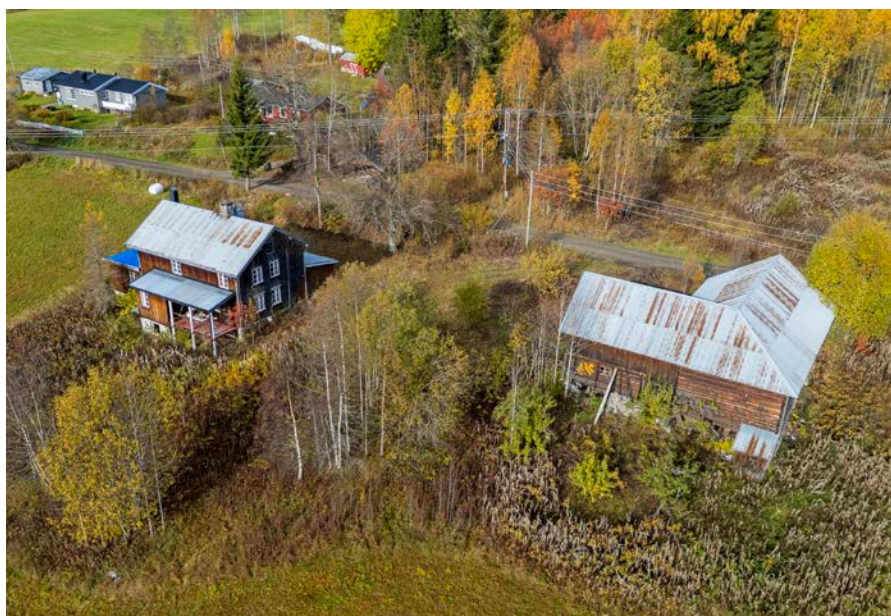
Gården Sjøreng er en eiendom med et godt potensiale for landbruksrettet drift i mindre skala.

Bygningsmessig stort vedlikeholdsetterslep og det er påregnelig med mye oppgradering av eiendommen.

På eiendommen finnes både våningshus, låve og garasje.

Barnevennlig og rolig område, med fin nærhet til gode turområder.

I Dokka sentrum finner man dagligvare, diverse forretninger, spisesteder, apotek, vinmonopol og bensinstasjoner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	98
Energiattest	101
Nabolagsprofil	102
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 209 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 130 m² Entré, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, gang, bad, bad 2, soverom, soverom / kammers, stue 2 og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 79 m² Trapperom / gang, rom under ombygging / gang, sovesal/stue, soverom 1, soverom 2, toalettrom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

174941.7 m²

Tomtebeskrivelse

OPPARBEIDELSE:

Skogteigen er på 123,5 daa ligger nord for tunet og i høydelaget fra ca 600 moh og opp mot 650 moh og består hovedsaklig av granskog hvor det har vært utført plukkhogst tidligere.

Teig ved tunet er 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.

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:

Fulldyrket jord 28,5 daa.

Skog av høg bonitet 11,7 daa.

Skog av middels bonitet 50,5 daa.

Skog av lav bonitet 77 daa.

Uproduktiv skog 1,7 daa.

Åpen jorddekt fastmark 1,5 daa.

Bebyggd, samf, vann, bre 4,1 daa.

Sum: ca. 175 daa.

JORDBRUKSAREAL:

Gårdens dyrkede mark er fordelt på 2 skift som ligger ved gården.

Den lille teigen på oversiden av tunet på 2,1 daa har ikke vært i drift på mange år og er delvis grodd igjen slik at den må oppgraderes om den skal benyttes.

Hovedteigen på 26,3 daa som ligger fra veien og sydover skrår nedover og ligger meget solrikt til. Denne teigen 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 teigen også.

Det er for verdsetting lagt til grunn påregnelig leieinntekt ut fra området, men lav verdi for teig ovenfor veien for der er det større kostnader for å ta i bruk igjen noe som vil medføre lav inntekt over noen år.

SKOGSAREAL:

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 blandingskog hovedsakelig bestående av lauv og gran.

Teig nord for hovedteig etter Domsjøvegen er hovedsakelig granskog, men også noe lauv skog.

Det er for begge teiger grei adkomst og muligheter for å legge tømmer nær vei.

Det foreligger ingen skogbruksplan.

Det er ikke penger på skogfondskonto.

UTMARKSAREAL:

Det 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.

JAKT OG FISKE:

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.

ALMENNINGSRETT/SAMEIE:

Det foreligger ingen kjent sameierett i åsen.

BEITERETT:

Gården har ingen kjent beiterett utover på egen grunn.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommens etableringsdato: 25.11.1892.

Bruksnavn: Søren.

Beliggenhet

Gården ligger flott plassert i Dæhlibygda i Nordre Land, ca. 1 km øst for idrettsanlegget Leikarvoll, hvor det er en mindre skibakke, skøytebane og lysløype vinterstid.

Eiendommen Søren er på totalt ca. 175 daa og ligger i Loengsbygda.

Tunet ligger sydvendt på nedsiden av vegen på drøyt 500moh. Gode solforhold.

Dyrket mark ligger i tilknytning til tunet.

Egen skogteig beliggende nord for tunet ca 1 km etter vei opp dit.

Området er bebygd med mindre landbrukseiendommer og boliger. Flere aktive bruk i nærområdet.

Landsbyen Dokka, som er kommunens tettsted med de fleste fasiliteter, ligger ca. 9

km fra tunet.

I Dokka finnes flere små kjøpesentre og diverse butikker, samt hyggelige kaféer og spisesteder.

Her finnes også lege, tannlege, vinmonopol, apotek, frisør, bank, post i butikk, bensinstasjoner mv.

For den aktivitetslystne kan landsbyen tilby bl.a. flere treningssentre, stadioner med ballbaner, Dokkahallen og svømmehall.

Landsbyen Dokka er en levende landsby som byr på forskjellige arrangementer hele året. Her arrangeres bl.a. vintermarked, landsbymarkeder, landsbyfest og julemarked. Dokka Camping arrangerer flere dansefester og konserter i løpet av året. Uteliv finner man også på Milano eller hos Pizzabakeren. Eller man kan ta med venner eller familie på en spennende kino.

Flere barnehager, samt barne- og ungdomsskole i Dokka.

Området kan by på gode tur- og rekreasjonsmuligheter med store markaområder i umiddelbar nærhet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

VÅNINGSHUS:

Boligen er oppført 1892. SEFRAK-registrert.

Våningshus som ikke har vært bebodd på mange år og da trolig ikke vært bebodd siden siste del av 1990 tallet.

Opplyst i Norske Gardsbruk at våningshuset er oppført i 1892, men eiendommen er bebygd på 1840 tallet så trolig er den eldste tømmerdelen svært gammel av ukjent alder og opprinnelse.

Vanlig i tidligere tider at tømmerbygninger ble flyttet slik at her kan den opprinnelige

delen være svært gammel, men trolig tilbygd og ombygd i 1892 da eiendommen ble selvstendig bruk.

Kart fra 1827 viser ingen bosetning på denne plass slik at plassen er da etablert etter 1827, men bebygd i 1846.

Tømmerkonstruksjonen er merket og det indikerer at den har stått et annet sted tidligere.

Da det er opplyst i eldre bøker 1892 så legges det til grunn som opprinnelig byggeår. Boligen er tilbygd flere ganger og noe ombygd.

Boligen er å anse som renoveringsobjekt i sin helhet.

Det bør vurderes å rive tilbyggene da kostnader med renovering vil være høye.

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.

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.

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 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 taktekking med undertak og treverk.

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.

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 og antas at del av den har stått annet sted tidligere. 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.

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.

TOMTEFORHOLD:

Antatt løsmasser i grunn.

Ingen synlig fuktsikring eller drenering. Det er for tilbygd stue benyttet rundballeplast mellom grunnmur og tilbakefylte masser. Grunnmur av tørrmurt stein for den opprinnelige delen. Tilbygg har ringmur av leca og trolig støpt plate på mark.

Boligen ligger på nedsiden av vegen og det er fall fra veien mot bygningskonstruksjoner. Ukjent alder og funksjon på vann og avløp. Det er synlig i kjeller gamle rør av metall. Vann var avstengt slik at anlegget ikke er funksjonstestet. Ved vanninntak var det fukt som indikerer at det kan sige inn noe eller er lekkasje i kran. Ukjent hvordan avløpsanlegget er løst, men synlig 1 kumlukk i hagen som da indikerer 1 kum som antas å være en synkekum.

Iht. tilstandsrapport datert 18.09.2025 og landbrukstakst datert 18.09.2025 av Morten Lie

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje:

Entré, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, gang, bad, bad 2, soverom, soverom / kammers, stue 2, trapperom.

2. etasje:

Trapperom / gang, rom under ombygging / gang, sovesal/stue, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad.

Standard

Velkommen til en sjelden mulighet på en eldre landbrukseiendom i rolige og naturskjønne Loengsbygda.

Her møter du en landlig atmosfære preget av stillhet og fred, med flotte tur- og

rekreasjonsområder like i nærheten – perfekt for deg som ønsker et liv tett på naturen.

Eiendommen består av et romslig og innholdsrikt våningshus, en garasje og en tradisjonell låve, samlet på ca. 175 dekar jord- og skogareal.

Selv om bygningene har et betydelig vedlikeholdsbehov og krever store oppgraderinger, ligger det et stort potensial her.

Med en god dose kjærlighet og innsats kan du forme dette til et hjem som reflekterer akkurat dine ønsker og behov.

Den landlige idyllen står i fin kontrast til nærheten til Dokka, som med sine ca. 9 km avstand tilbyr alle nødvendige fasiliteter.

Dette gir en perfekt balanse mellom fredfull landlig tilværelse og tilgjengelighet til butikker, tjenester og skole.

Denne eiendommen er ideell for deg som ønsker å ta fatt på et spennende prosjekt og skape et hjem med sjel, samtidig som du får glede av et stort areal med muligheter for både jordbruk, skogbruk og friluftsliv.

KJØKKEN:

Kjøkken er en smal gang hvor man kommer inn fra entre og kan gå videre til spisestue eller stue.

Innredning av variert alder, men trolig hovedsakelig fra 1960 tallet.

Ventilator over komfyr som fører luft opp i kanal.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1:

Bad i 1 etg trolig fra 1960-1970 tallet er slitt og har påviste feil / avvik slik at det må påregnes bygd nytt.

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Bad 2:

Det er påbegynt å bygge et bad i tilbygg mot syd på 1990 tallet, men ikke fullført.

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Bad 3:

Det er i 2 etg påbegynt å bygge bad med toalettrom, men ukjent når og arbeider er ikke fullført.

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Toalettrom:

Toalettrom på hovedplan hvor det er panelovn som varmekilde.

Ukjent alder, men antatt fra 1960 tallet.

Det er påbegynt å bygge toalettrom i det nye badet i 2 etg, men ingen arbeider er fullført eller tilkoblet vann/avløp.

Heller ingen ventilering etablert.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater av variert alder og utførelse hvor det er noen rom som er under ombygging og har gjenstående arbeider.

Gulv har overflater med helter og belegg.

Vegger med noe synlig tømmer, panel og plater.

Himlinger med malte plater og trepanel.

Trebjelkelag mot kjeller og mellom 1 og 2 etg.

Det er delvis krypkjeller under boligen.

Tilbygd stue har utvendig inspeksjonsmulighet.

Opprinnelig del har 2 kjellerom med innvendig adkomst via luker i gulv.

Jordekt grunn i kjeller som er besiktiget. Ellers ikke tilkomst.

Bratt innvendig trapp mellom hovedplan og 2 etg.

Rekkverk på en side med høyde 0,8m. Rekkverk oppe på gang med høyde 0,9m.

Innvendige dører av variert alder fra opprinnelig byggeår og senere endringer.

Det er observert gamle eternitt luftkanaler og dem inneholder normalt asbest som skal håndteres iht gjeldene forskrifter.

DIVERSE UTSTYR:

Boligens vanntilførsel er frakoblet og det er noen rør som er demontert.

Det må påregnes nytt vannanlegg med alle rør i huset.

Det er vanninntak i kjeller og der er det vann på grunn slik at trolig er det lekkasje på tilførsel.

Rør som er tilgjengelige er kobber av eldre årgang.

Ut fra det som synes i kjeller så er det svært gamle jernrør og noen nyere plastrør.

Vann i bolig avstengt ved befaring slik at avløpsrør ikke er funksjonstestet.

Bygningen har noen få veggventiler og noe ført til loft.

Bereder montert på kjøkkenbenk. Kapasitet ca 200 liter. Produksjonsår 1974.

Da vann er avstengt så er heller ikke bereder i bruk.

Det var ved befaring ingen fungerende røykvarsling eller brannslukningsapparater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt inventar som var tilstede på foto/ visning følger med i salget.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse, og overleveres slik den var ved visning.

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

Eiendommen har etterslep av vedlikehold og store renoveringskostnader må påregnes.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

Tilbygg/ odernisering:

1993 Tilbygg: Tilbygd påbegynt bad.

1993 Tilbygg: Tilbygd stue rundt 1993.

1981 Tilbygg: Tilbygd spisestue og inngangsparti rundt 1981 ut fra at det er ripet inn dette årstall i betong ved søyle.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er i tilbygd stue omfattende skader grunnet lekkasje i tak.

Hovedtaket framstår somt tett med unntak av lekkasjer rundt takgjennomføringer.

Tak over spisestue har noen skader.

Generelt noe rust på takplater og glipper i skjøter/beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må legges til grunn nytt undertak med teking og nye takteking. Noe råteskader må utbedres.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det må påregnes å montere nye takrenner, nedløp og beslag ved renovering av boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes nytt.

Utvendig > Takkonstruksjon/loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilbygd stuedel har lekkasjer og fukt skader slik at her må det legges til grunn ny konstruksjon. Det rant vann inn i stue ved befarng.

Tak over tilbygg har skader som skylde snø og is som faller ned fra hovedtaket. Begge må påregnes renover.

Det er observert mindre lekkasjer i hovedtak og da spesielt ved pipegjennomføring.

Noe indikasjon på varmetap og kondensering.

Loft over 2 etg er ikke isolert mot varm sone.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må legges til grunn helt ny konstruksjon over tilbygd stue og utbedring av de andre.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonen har noe skjevheter, slitasje og fuktskader.

Mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må legges til grunn ny veranda.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider, skader og lokalt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering, utskifting og fullføre arbeider med overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fukt, sopp og råteskader mot kjellere.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er påvist fukt, sopp og råte i stubbeloft/bjelkelag noe som medfører at det må utføres større tiltak i hele 1 etg av boligen.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Piper og ildsteder må kontrolleres før bruk og det er påregnelig med oppgradering. Det er ikke påvist sotluker.

Vedovn i stue er en eldre ovn som trolig er satt inn etter byggeår, men ukjent når og om det er forskriftsmessig utført riktig.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Piper og ildsteder kontrolleres og utbedres før bruk.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er høy fuktighet i kjeller og det var noe vann i den østre del ved befaring.

Den vestre kjeller under tilbygd stue drypper det vann fra bjelkelaget og ned i kjeller grunnet taklekkasjer.

Det er i alle kjellerrom påvist fuktskader og sopp på treverk. Ingen synlig ventilerings som fungerer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak.

Våtrom > 1 etasje > Bad:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes nytt bad.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra det som synes så må det påregnes å bygge helt nytt bad.

Våtrom > 2 etasje > Bad:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes nytt bad.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken:

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Ventilator virket ikke ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilatoren må skiftes.

Påregnes montert nytt.

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalettrom er slitt og må påregnes pusset opp. Fuktskader på vegg/himling skyldes trolig lekkasjer fra tak eller pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Påregnes renoveret / nytt.

Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Arbeider med bygging må fullføres og VA føres fram og kobles til.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det må påregnes nytt anlegg da eksisterende ikke har vært i bruk på lang tid og er delvis frakoblet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Det var ved befaring ingen fungerende røykvarsling eller brannslukningsapparater.

Det var ved befaring montert noe utstyr, men ikke fungerende og svært gammelt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Det er i kjellere registrert fukt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må legges til grunn at det må dreneres rundt hele bygningen og fuktsikre grunnmur der det er mulig.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Justere terrenget slik at vann ledes bort fra konstruksjoner.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.
- Det må påregnes nytt anlegg som tilfredstiller dagens krav i forhold til forurensning.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Da det renner vann fra tak ned på yttervegger så er det påregnelig med noe lokal skade.

Gamle tømmerkonstruksjoner som er kledt inn har ofte noe fukt- råteskader.

Det er ingen lufting av konstruksjonen.

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.

Takvann må ledes bort fra konstruksjoner og ikke la det renne vann på overflater.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte vinduer med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Generelt slitte vinduer med vedlikeholdsbehov hvor det bør vurderes utskifting før man igangsetter vedlikehold.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitt

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det må ved ombygging av boligen vurderes å skifte ut trapp da den er slitt og bratt.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Kanaler er slitte.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
Må påregnes fjernet og skal da håndteres iht gjeldene forskrifter.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Generelt slitte overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
Må påregnes oppgradert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør er gamle og det må påregnes begrenset kapasitet spesielt på de gamle soilrørene.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
Det må legges til grunn utskifting av avløpsrør med alt tilbehør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Det må etableres fungerende ventiler i alle rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
Ved renovering av bolig må det påregnes ny bereder og det anbefales at den monteres i kjeller eller annet rom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Boligen har 2 skap, men skap i 2 etg er det kun jordingspunkt. Sikringer og måler montert i skap på hovedplan. Skrusikringer.

Anlegget er gmlt og ikke dimensjonert etter dagens std. 35 amp hovedsikring.

Generell kommentar: Alder på anlegg sammen med at boligen ikke har vært bebodd på lang tid medfører at det må legges til grunn oppgradering av anlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist noe slitasje og sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det må påregnes nytt anlegg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det framstår som svært gammelt anlegg slik at det må legges til grunn nytt vann og avløp.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Inge punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Oppgradering, utskifting og fullføre arbeider med overflater.

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Parkering

På tunet, ved boligen.

Solforhold

Tunet ligger sydvendt og har gode solforhold og utsikt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Bygningen har 2 piper.

Opprinnelig pipe er en natursteinspipe som over tak er murt opp med murstein. Åpen

grue og vedovn er tilknyttet denne.

Tilbygget har elementpipe som går utvendig på yttervegg for den opprinnelige delen.

Vedovn i stue.

Boligen har blitt oppvarmet med ved og strøm, men ikke vært oppvarmet senere år.

Boligen har ikke vært bebodd på lang tid.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Feiing/ tilsyn ikke utført.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:
Eiendomsskatt - bolig/fritid 2 200 kr.

Betaling av ytterligere kommunal avgifter må beregnes ved tilflytting til eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader 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.

Eiendomsskatt

Kr 2 200

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 70 009

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader/ store oppgraderingskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- privat veglag

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud 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 43, bruksnummer 10 i Nordre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3448/43/10:

30.06.1922 - Dokumentnr: 900338 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:24

02.11.1939 - Dokumentnr: 3913 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:5

Bestemmelse om vannledning

24.09.2008 - Dokumentnr: 774020 - Jordskifte

Jordskiftesak 0500-2008-0014 Søren i Nordre Land

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2010 - Dokumentnr: 530933 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:41

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2012 - Dokumentnr: 628875 - Jordskifte

Bestemmelse om fiskerett

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om jaktrett

Bestemmelse om grenser

Bestemmelse om uthogst

Med flere bestemmelser

Jordskiftesak 0500-2005-0022 Nordsinni Østås Nordre Land kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2018 - Dokumentnr: 1555564 - Jordskifte

Jordskiftesaknr: 17-190972RFA-JLHM Nybakke

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2021 - Dokumentnr: 694516 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:41

Bestemmelse om legging av kabel

25.11.1892 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:43 Bnr:1

30.06.1922 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3448 Gnr:43 Bnr:24

13.07.1994 - Dokumentnr: 4121 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3448 Gnr:43 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 1728667 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:43 Bnr:10

25.11.1892 - Dokumentnr: 900111 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

02.11.1959 - Dokumentnr: 3913 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:5
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

24.09.2015 - Dokumentnr: 879271 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3448 Gnr:43 Bnr:41
Bestemmelser om bruk av brønn

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.
Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

Bygningsnr. 157786113 - Enebolig - 1 boenhet - SEFRAK
Bygningsnr. 157831100 - Garasjeuthus anneks til bolig
Bygningsnr. 157786121 - Hus for dyr/landbr.lager/silo - SEFRAK

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på

byggningsmyndighetenes avslutning av saken.

Det foreligger melding om arbeid - nybygg garasje - datert 14.09.1992.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til bolig, datert 20.08.1980.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Tilbygget del med bad i 1. etasje er ikke byggesøkt.

Tilbygget del med stue i 1. etasje er heller ikke byggesøkt.

Overbygget terrasse er ikke byggesøkt.

Enkelte delevegger er flyttet.

Det foreligger tegninger på garasje, men her er det enkelte avvik på fasade.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Felles adkomstvei med grus og asfalt dekke.

Tilknyttet privat veglag med kr. 1600,- pr år for brøyting og vedlikehold.

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting av privat stikkveg og gårdsplass.

Offentlig vann: Nei

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Nei

Ukjent vannkilde, men antatt at det er en brønn ovenfor eiendommen.

Vann har vært frakoblet over lengre tid da huset ikke har vært bebodd på mange år. Det må legges til grunn at vanntilførsel må renoveres eller etableres nytt.

Ukjent avløpsanlegg, men synlig kum på tunet. Trolig er det et enkelt synkeanlegg slik at det må legges til grunn nytt anlegg.

Det må påregnes nytt avløpsanlegg som tilfredstiller dagens krav og brønn må påregnes renoveret eller etablere ny vannkilde.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser:

Eiendommen består av to teiger og ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende med arealformål avsatt til LNFR formål (Landbruks, natur og friluftsførmål samt reindrift).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Våningshus og låve er SEFRAK-registrert med rød trekant.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registrert sier ikke noe om objektenes verneverdi. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

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 legges noe begrensninger i forhold til tiltak.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er.

Driveplikten gjelder ikke skog.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt.

Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd):

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 600 (Omkostninger totalt)

54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 547 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20.000,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

14.10.2025



Delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue.



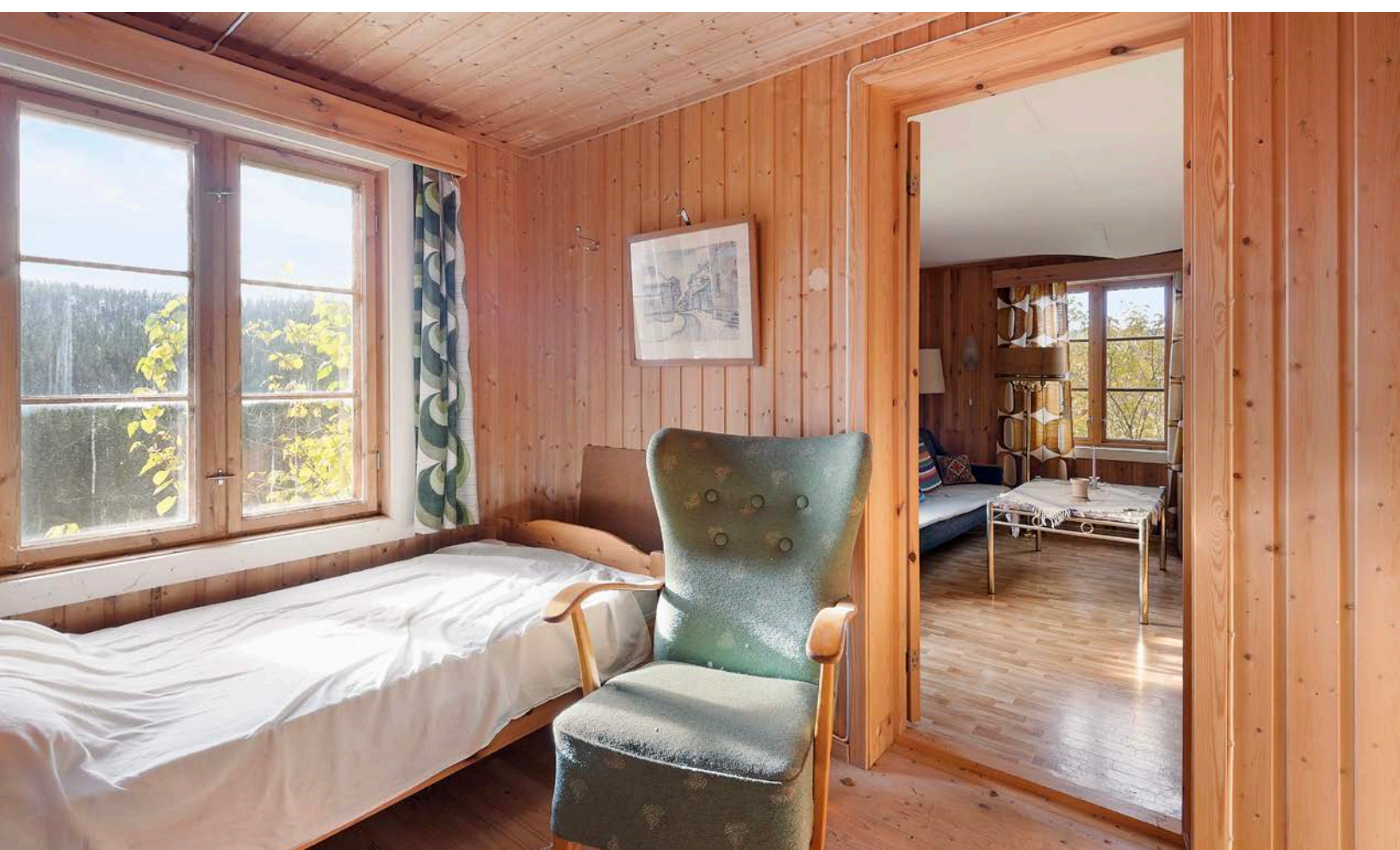


Godt med dagslys inn i stuen.



Peisen i stue som gir god atmosfære.







Stue med god plass til en koselig sittegruppe.



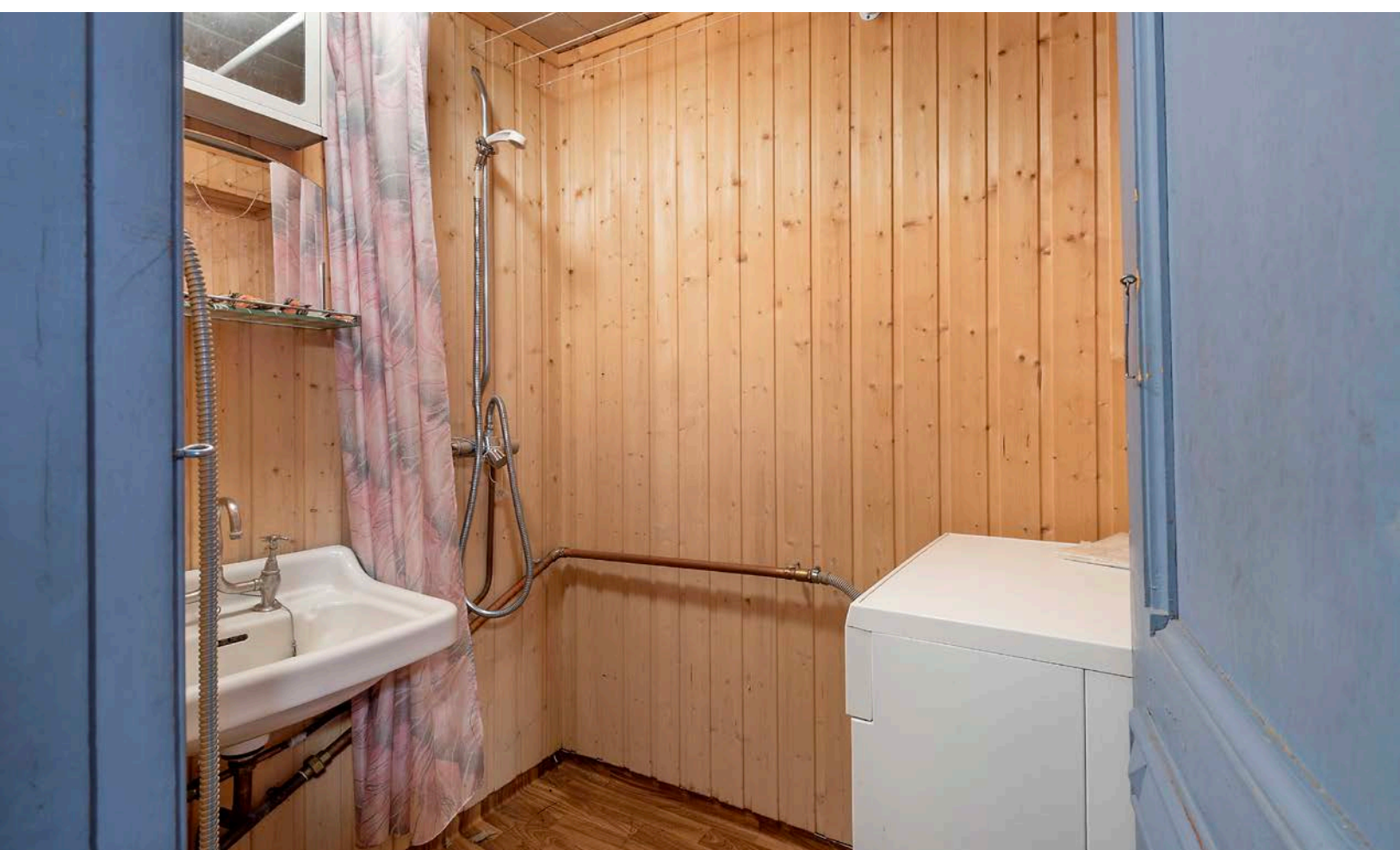
Stue med god plass til å samle hele familien.



Vedovn i stue.



Trepanel på veggene.







Lyst trepanel i 2. etasje.



Store vinduer gir godt med dagslys.

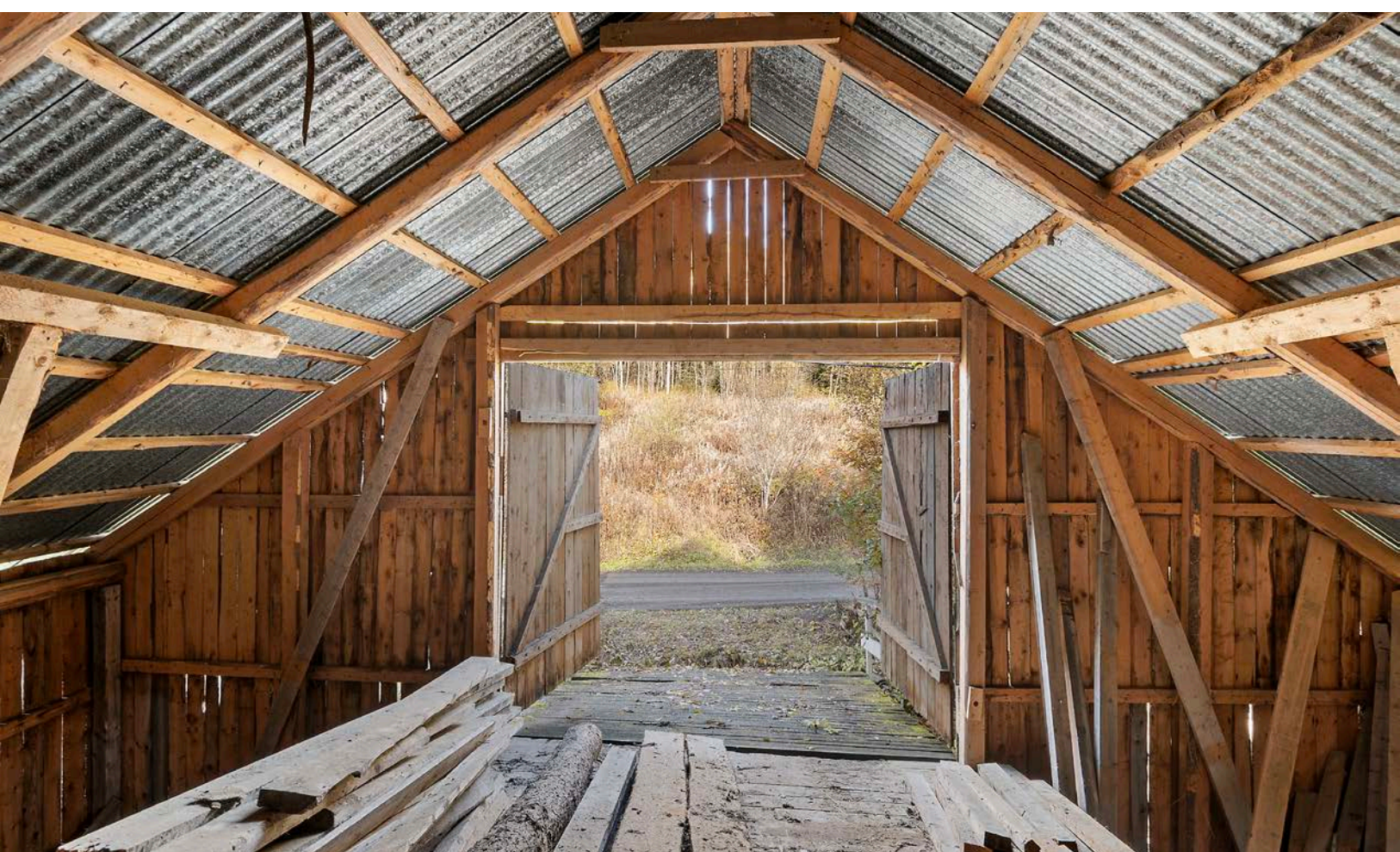




Inngangsparti på huset.



Låve på eiendommen.





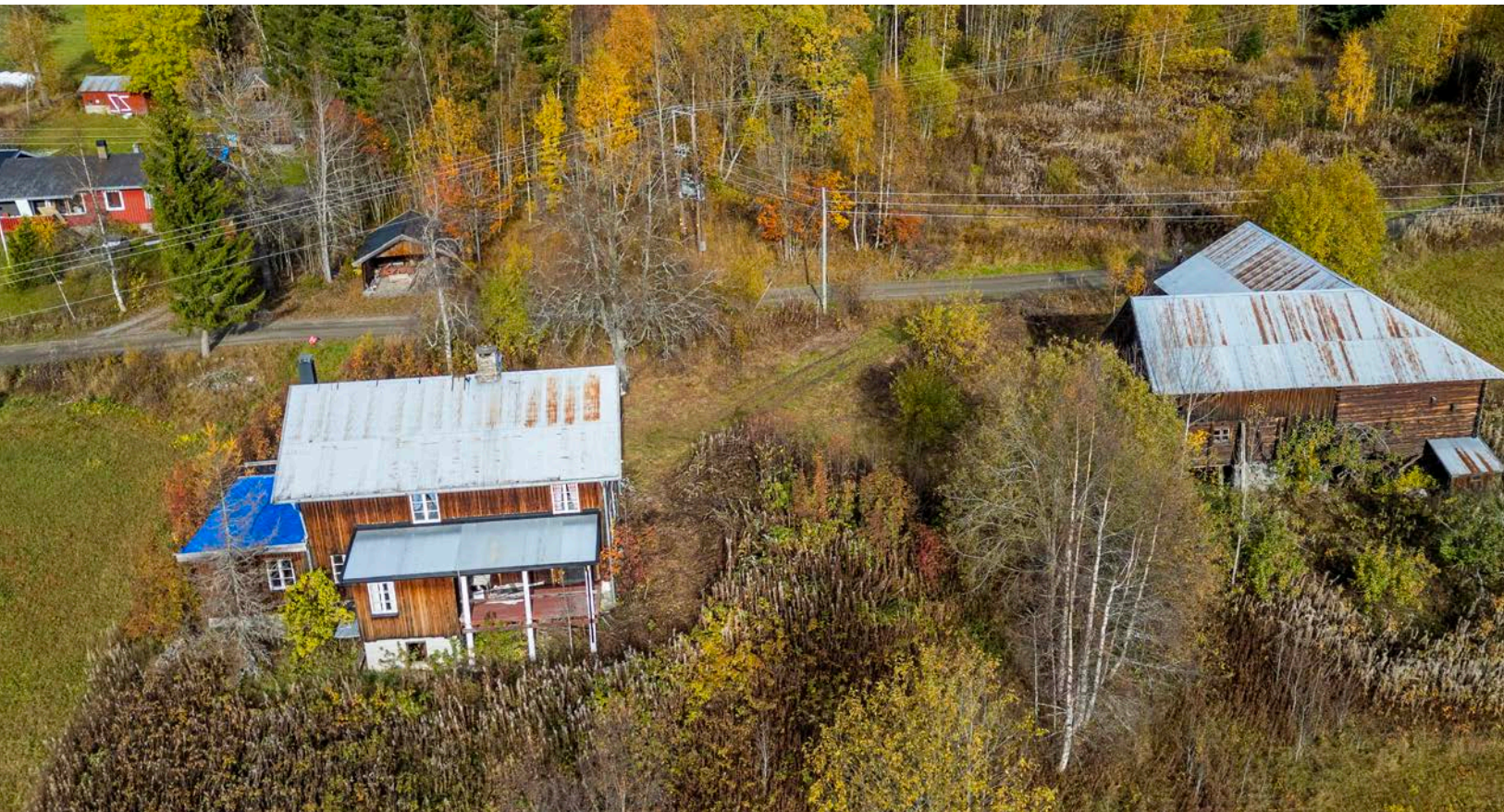
Praktisk rom i låven.



Her er det mye potensial.



Landlig eiendom.



Eiendom med stort potensiale.







Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Vedlegg

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Adresse	Loengsvegen 42, 2870 Dokka
Matrikkelnr.	3448-43-10
Kommune	Nordre Land
Hjemmelshaver(e)	Tordis Mary Loeng's bo
Dato for befaring	18.09.2025
Markedsverdi	Kr 1'490'000,-

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

Søreng Gård
2870 Dokka
3448-43-10

Side 2 av 14
18.09.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

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 løse/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horizontale overflater er kun vurdert fra terreng / bakkenivå. Generelt så var det en del løse, 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 fredningsverdig, 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 stått 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

[illegible]

M

Skog/utmark

Uprod. skog og utmark (daa)	<u>3,2</u>	Verdi pr daa	kr	<u>680</u>	Sum verdi	kr	<u>2 176</u>
Hogsklasse	1	2	3	4	5		
	0,0	0,0	139,2	0,0	0,0		139,2
Årlig avkastning pr daa	kr	<u>63</u>			Total skogverdi	kr	<u>219 240</u>
Stående skog:					Total verdi skog/utmark	kr	<u>221 416</u>
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 verdisettingen 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	-
									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.



Søreng Gård
2870 Dokka
3448-43-10

Side 9 av 14
18.09.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

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

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring. 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 koblede vinduer. 2 fløyet adkomstdør, verandadør og dør til spise- og stuedel 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 taktekking 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

Borett, 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 legges 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 verddivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes 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

Søreng Gård
2870 Dokka
3448-43-10

Side 14 av 14
18.09.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

Tilstandsrapport



Våningshus



Loengsvegen 42, 2870 DOKKA



NORDRE LAND kommune



gnr. 43, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 21.09.2025

Oppdragsnr.: 20280-1428

Referansenummer: KC4828

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



LIE
BYGG
& TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,

Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 fuktsøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus er å anse som renoveringsobjekt.

Våningshus - Byggeår: 1892

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert alder og utførelse hvor det er noen rom som er under ombygging og har gjenstående arbeider. Gulv har overflater med b\helter og beleg. Vegger med noe synlig tømmer, panel og plater. Himlinger med malte plater og trepanel. Trebjelkelag mot kjeller og mellom 1 og 2 etg. Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger. Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy Bygningen har 2 piper. Opprinnelig pipe er en natursteinspie som over tak er murt opp med murstein. Åpen grue og vedovn er tilknyttet denne. Tilbygget har elementpipe som går utvendig på yttervegg for den opprinnelige delen. Vedovn i stue. Det er delvis krypkjeller under boligen Tilbygd stue har utvendig inspeksjonsmulighet. Opprinnelig del har 2 kjellerom med innvendig adkomst via luker i gulv. Jordekt grunn i kjeller som er besøkt. Ellers ikke tilkomst. Bratt innvendig trapp mellom hovedplan og 2 etg. Rekkverk på en side hmed høyde 0,8m. Rekkverk oppe på gang med høyde 0,9m Innvendige dører av variert alder fra opprinnelig byggeår og senere endringer. Det er observert gamle eternitt luftekanaler og dem inneholder normalt asbest som skal håndteres iht gjeldene forskrifter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1 etg trolig fra 1960-1970 tallet er slitt og har påviste feil / avvik slik at det må påregnes bygd nytt. Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Bad 2

Det er påbegynt å bygge et bad i tilbygg mot syd på 1990 tallet, men ikke fullført.

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Bad

Det er i 2 etg påbegynt å bygge bad med toalettrom, men ukjent når og arbeider er ikke fullført. Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er en smal gang hvor man kommer inn fra entre og kan gå videre til spisestue eller stue. Innredning av variert alder, men trolig hovedsaklig fra 1960 tallet. Ventilator over komfyr som fører luft opp i kanal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan hvor det er panelovn som varmekilde. Ukjent alder, men antatt fra 1960 tallet. Det er påbegynt å bygge toalettrom i det nye badet i 2 etg, men ingen arbeider er fullført eller tilkoblet vann/avløp. Heller ingen ventilering etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vanntilførsel er frakoblet og det er noen rør som er demontert. Det må påregnes nytt vannanlegg med alle rør i huset. Det er vanninntak i kjeller og der er det vann på grunn slik at trolig er det lekkasje på tilførsel. Rør som er tilgjengelige er kobber av eldre årgang. Ut fra det som synes i kjeller så er det svært gamle jernrør og noen nyere plastrør. Vann i bolig avstengt ved befaringslik at avløpsrør ikke er funksjonstestet. Bygningen har noen få veggventiler og noe ført til loft. Bereder montert på kjøkkenbenk. Kapasitet ca 200 liter. produksjonsår 1974 Da vann er avstengt så er heller ikke bereder i bruk. Det var ved befaringslik ingen fungerende røykvarsling eller brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt løsmasser i grunn. Ingen synlig fuksikring eller drenering. Det er for tilbygd stue benyttet rundballeplast mellom grunnmur og tilbakefylte masser. Grunnmur av tørrmurt stein for den opprinnelige delen. Tilbygg har ringmur av leca og trolig støpt plate på mark. Boligen ligger på nedsiden av veien og det er fall fra veien mot bygningskonstruksjoner. Ukjent alder og funksjon på vann og avløp. Det er synlig i kjeller gamle rør av metall. Vann var avstengt slik at anlegget ikke er funksjonstestet. Ved vanninntak var det fukt som indikerer at det kan sige inn noe eller er lekkasje i kran. Ukjent hvordan avløpsanlegget er løst, men synlig 1 kumlukk i hagen som da indikerer 1 kum som antas å være en synkekum.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

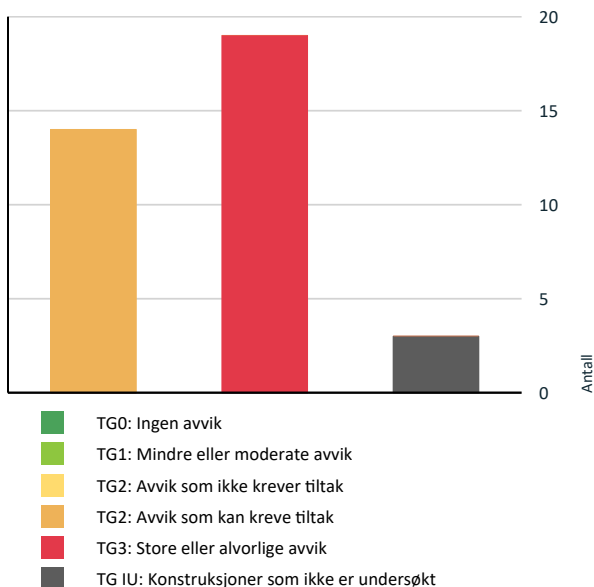
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

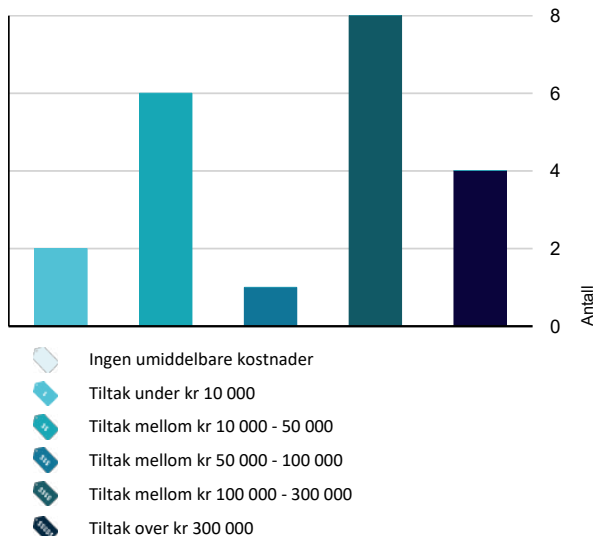
Det er ikke frmelagt tegninger og siden dette er et svært gmlt hus så foreligger det nok heller ikke tegninger av dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapport er del av landbrukstaks og begge må sees i sammenheng og da som 1 samlet dokument.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1892

Anvendelse

Våningshus

Standard

Våningshus som ikke har vært bebodd på mange år og da trolig ikke vært bebodd siden siste del av 1990 tallet. Opplyst i Norske Gardsbruk at våningshuset er oppført i 1892, men eiendommen er bebygd på 1840 tallet så trolig er den eldste tømmerdelen svært gammel av ukjent alder og opprinnelse. Vanlig i tidligere tider at tømmerbygninger ble flyttet slik at her kan den opprinnelige delen være svært gammel, men trolig tilbygd og ombygd i 1892 da eiendommen ble selvstendig bruk. Kart fra 1827 viser ingen bosetning på denne plass slik at plassen er da etablert etter 1827, men bebygd i 1846. Tømmerkonstruksjonen er merket og det indikerer at den har stått annet sted tidligere. Da det er opplyst i eldre bøker 1892 så legges det til grunn som opprinnelig byggeår. Boligen er tilbygd flere ganger og noe ombygd.

Vedlikehold

Boligen er å anse som renoveringsobjekt i sin helhet. Det bør vurderes å rive tilbyggene da kostnader med renovering vil være høye.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygd påbegynt bad
1993	Tilbygg	Tilbygd stue rundt 1993
1981	Tilbygg	Tilbygd spisestue og inngangsparti rundt 1981 ut fra at det er ripet inn dette årstall i betong ved søyle.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekt med bølgeblikkplater av metall som trolig er fra 1950-1960 tallet. Tilbygd spisestue er tekt med eldre bølgeblikkplater. Tilbygd stue er tekt med papp, men her er det lagt plast over grunnet lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det er i tilbygd stue omfattende skader grunnet lekkasje i tak. Hovedtakert framstår som tett med unntak av lekkasjer rundt tagjennomføringer. Tak over spisestue har noen skader. Generelt noe rust på takplater og glipper i skjøter/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må legges til grunn nytt undertak med tekking og nye takteking. Noe råteskader må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er montert i en viss utstrekning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det må påregnes å montere nye takrenner, nedløp og beslag ved renovering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer, men lite av dette er tilgjengelig for vurdering. Tilbygde konstruksjoner er oppført i bindingsverk. Yttervegger kledd stående tømmermannskledning trolig fra 1980-1990 tallet du huset ble tilbygd.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Da det renner vann fra tek ned på yttervegger så er det påregnelig med noe lokal skade. Gamle tømmerkonstruksjoner som er kledt inn har ofte noe fukt- råteskader. Det er ingen lufting av konstruksjonen.

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.

Takvann må ledes bort fra konstruksjoner og ikke la det renne vann på overflater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre hvor det over den eldste delen er kaldloft. Tilbyggene har lukkede konstruksjoner. Ingen synlig isolering på loft eller lufting i de lukkede konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilbygd stuedel har lekkasjer og fukt skader slik at her må det legges til grunn ny konstruksjon. Det rant vann inn i stue ved befaring. Tak over tilbygg har skader som skyldes snø og is som faller ned fra hovedtaket. Begger må påregnes renoveret. Det er observert mindre lekkasjer i hovedtak og da spesielt ved pipegjennomføring. Noe indikasjon på varmetap og kondensering. Loft over 2 etg er ikke isolert mot varm sone.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må legges til grunn helt ny konstruksjon over tilbygd stue og utbedring av de andre.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningens vinduer er av variert alder og utførelse. Det er enkel gml vinduer og enkle glass med innvendige varavinduer og koblede glass i trerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Generelt slitte vinduer med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Generelt slitte vinduer med vedlikeholdsbehov hvor det bør vurderes utskifting før man igangsetter vedlikehold.



TG 2 Dører

Boligen har 2 fløyet adkomstdør med glassfelt.

Dør direkte inn til spisetue og dbl verandadør ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Generelt slitt

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue på ca 12m² er fundamentert med tresøyler ned i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonen har noe skjevheter, slitasje og fuktskader.
Mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må legges til grunn ny veranda.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater av variert alder og utførelse hvor det er noen rom som er under ombygging og har gjenstående arbeider.
Gulv har overflater med b\helter og beleg. Vegger med noe synlig tømmer, panel og plater. Himlinger med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider, skader og lokalt stor slitasje

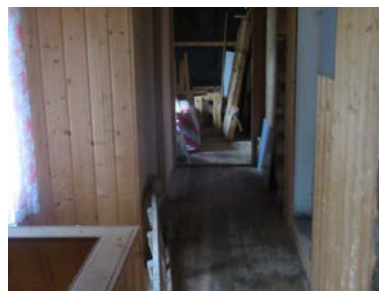
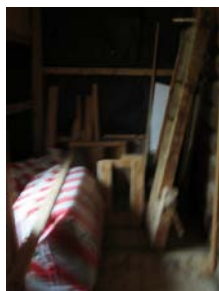
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Oppgradering, utskifting og fullføre arbeider med overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot kjeller og mellom 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fukt, sopp og råteskader mot kjellere.

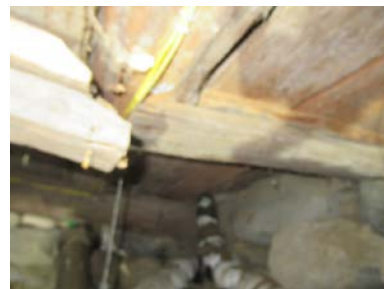
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er påvist fukt, sopp og råte i stubbeloft/bjelkelag noe som medfører at det må utføres større tiltak i hele 1 etg av boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har 2 piper.
Opprinnelig pipe er en natursteinspie som over tak er murt opp med murstein. Åpen grue og vedovn er tilknyttet denne.
Tilbygget har elementpipe som går utvendig på yttervegg for den opprinnelige delen. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Piper og ildsteder må kontrolleres før bruk og det er påregnelig med oppgradering. Det er ikke påvist sotluker.
Vedovn i stue er en eldre ovn som trolig er satt inn etter byggeår, men ukjent når og om det er forskriftsmessig utført riktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Piper og ildsteder kontrolleres og utbedres før bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp kjeller

Det er delvis krypkjeller under boligen Tilbygd stue har utvendig inspeksjonsmulighet.
Opprinnelig del har 2 kjellerom med innvendig adkomst via luker i gulv.
Jordekt grunn i kjeller som er besiktiget. Ellers ikke tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er høy fuktighet i kjeller og det var noe vann i den østre del ved befaring.
Den vestre kjeller under tilbygd stue drypper det vann fra bjelkelaget og ned i kjeller grunnet taklekkasjer.
Det er i alle kjellerrom påvist fuktskader og sopp på treverk. Inne synlig ventilering som fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Bratt innvendig trapp mellom hovedplan og 2 etg.
Rekkverk på en side hmed høyde 0,8m. Rekkverk oppe på gang med høyde 0,9m

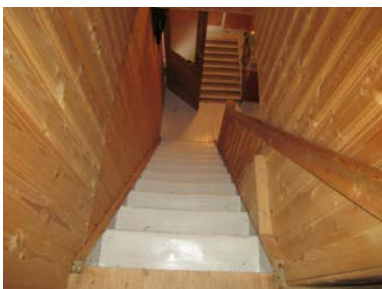
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må ved ombygging av boligen vurderes å skifte ut trapp da den er slitt og bratt.



Innvendige dører

Innvendige dører av variert alder fra opprinnelig byggeår og senere endringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert gamle eternitt luftkanaler og dem inneholder normalt asbest som skal håndteres iht gjeldene forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kanaler er slitte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes fjernet og skal da håndteres iht gjeldene forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1 etg trolig fra 1960-1970 tallet er slitt og har påviste feil / avvik slik at det må påregnes bygd nytt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Det er påbegynt å bygge et bad i tilbygg mot syd på 1990 tallet, men ikke fullført.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra det som synes så må det påregnes å bygge helt nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Det er i 2 etg påbegynt å bygge bad med toalettrom, men ukjent når og arbeider er ikke fullført.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er en smal gang hvor man kommer inn fra entre og kan gå videre til spisestue eller stue. Innredning av variert alder, men trolig hovedsaklig fra 1960 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt slitte overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes oppgradert.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator over komfyr som fører luft opp i kanal.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Ventilator virket ikke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Påregnes montert nytt

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på hovedplan hvor det er panelovn som varmekilde. Ukjent alder, men antatt fra 1960 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalettrom er slitt og må påregnes pusset opp. Fuktskader på vegg/himling skyldes trolig lekkasjer fra tak eller pipe.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Påregnes renoveret / nytt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Det er påbegynt å bygge toalettrom i det nye badet i 2 etg, men ingen arbeider er fullført eller tilkoblet vann/avløp. Heller ingen ventilering etablert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeider med bygging må fullføres og VA føres fram og kobles til.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligens vanntilførsel er frakoblet og det er noen rør som er demontert.

Det må påregnes nytt vannanlegg med alle rør i huset.

Det er vanninntak i kjeller og der er det vann på grunn slik at trolig er det lekkasje på tilførsel.

Rør som er tilgjengelige er kobber av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nytt anlegg da eksisterende ikke har vært i bruk på lang tid og er delvis frakoblet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Avløpsrør

Ut fra det som synes i kjeller så er det svært gamle jernrør og noen nyere plastrør.
Vann i bolig avstengt ved befaring slik at avløpsrør ikke er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er gamle og det må påregnes begrenset kapasitet spesielt på de gamle soilrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det må legges til grunn utskifting av avløpsrør med alt tilbehør.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har noen få veggventiler og noe ført til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres fungerende ventilering i alle rom.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder montert på kjøkkenbenk. Kapasitet ca 200 liter. produksjonsår 1974
Da vann er avstengt så er heller ikke bereder i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av bnlig må det påregnes ny bereder og det anbefales at den monteres i kjeller eller annet rom.

Tilstandsrapport



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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Boligen har 2 skap, men skap i 2 etg er det kun jordingspunkt. Sikringer og måler montert i skap på hovedplan. Skrusikringer. Anlegget er gmlt og ikke dimensjonert etter dagens std. 35 amp hovedsikring.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
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

Tilstandsrapport

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 Da boligen ikke har vært bebodd på mange år og det er gmlt anlegg så anbefales kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Alder på anlegg sammen med at boligen ikke har vært bebodd på lang tid medfører at det må legges til grunn oppgradering av anlegget.



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det var ved befaring ingen fungerende røykvarsling eller brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Det var ved befaring montert noe utstyr, men ikke fungerende og svært gmlt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt løsmasser i grunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Ingen synlig fuktsikring eller drenering. Det er for tilbygd stue benyttet rundballeplast mellom grunnmur og tilbakefylte masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er i kjellere registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må legges til grunn at det må dreneres rundt hele bygningen og fuktsikre grunnmur der det er mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrmurt stein for den opprinnelige delen. Tilbygg har ringmur av leca og trolig støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist noe slitasje og sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger på nedsiden av vegen og det er fall fra veien mot bygningskonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terrenget slik at vann ledes bort fra konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og funksjon på vann og avløp.

Det er synlig i kjeller gamle rør av metall.

Vann var avstengt slik at anlegget ikke er funksjonstestet.

Ved vanninntak var det fukt som indikerer at det kan sige inn noe eller er lekkasje i kran.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det må påregnes nytt anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det framstår som svært gammelt anlegg slik at det må legges til grunn nytt vann og avløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Septiktank

Ukjent hvordan avløpsanlegget er løst, men synlig 1 kumlokk i hagen som da indikerer 1 kum som antas å være en synkekum.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det må påregnes nytt anlegg som tilfredstiller dagens krav i forhold til forurensning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

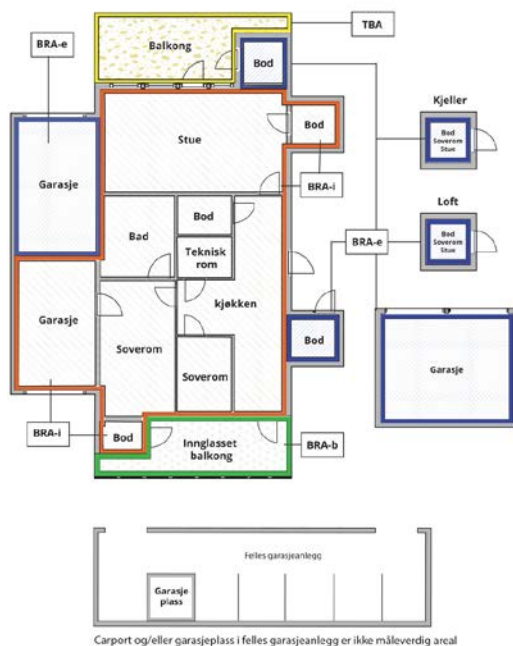
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 branncelleinndeling

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 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	130			130	22
2 Etasje	79			79	
SUM	209				22
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, kjøkken, spise- og stue, toalettrom, gang, bad, bad 2, soverom, soverom / kammers, stue 2, trapperom		
2 Etasje	Trapperom / gang, rom under ombygging / gang, sovesal/stue, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad		

Kommentar

Arealer målt ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og siden dette er et svært gmlt hus så foreligger det nok heller ikke tegninger av dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	209	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Morten Lie Magne Egge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	43	10		0	174941.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Loengsvegen 42

Hjemmelshaver

Loeng Tordis Mary

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mindre Landbrukseiendom beligende i Loengsbygda, Dæhlibygd i Nordre Land ca 9 km fra Landsbyen Dokka.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med grus og asfalt dekke.

Tilknytning vann

Ukjent vannkilde, men antatt at det er en brønn ovenfor eiendommen.

Vann har vært frakoblet over lengre tid da huset ikke har vært bebodd på mange år. Det må legges til grunn at vanntilførsel må renoveres eller etableres nytt.

Tilknytning avløp

Ukjent avløpsanlegg, men synlig kum på tunet. Trolig er det et enkelt synkeanlegg slik at det må legges til grunn nytt anlegg.

Regulering

Lagt til grunn LNF med kommuneplan som gjeldene for denne eiendom

Om tomten

Dette er en landbrukseiendom fordelt på 2 teiger. Teig ved tunet er på 51,5 daa og skogteig nord for tunet er på 123,5 daa og denne ligger i luftlinje ca 500m nord for tunet og det er ca 1 km etter bilvei opp dit.

Se landbrukstakst for utfylde informasjon om eiendommen Da denne rapport kun gjelder våningshuset.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er et vedlegg til landbrukstaksten og beskriver kun våningshuset.

Det er en forutsetning for takst at eiendommen Sørreng, Gnr 43, Bnr 10 kan selges som selvstendig eiendom uten andre Gnr/Bnr.

Eiendommen Sørreng ble etablert som selvstendig eiendom i 1892, men da det er en gml plass så kan del av bygningsmasse være eldre.

Norske Gardsbruk er det opplyst at eiendommen allerede var bebygd i 1846.

Da dette er et dødsbo og eiendommen ikke har vært bebodd på mange år så må det påregnes avvik.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC4828>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250164	
Selger 1 navn	
Tove Elin Monsebakken	
Gateadresse	
Loengsvegen 42	
Poststed	Postnr
DOKKA	2870
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Tordis Mary Loeng
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Tove Elin Monsebakken
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1209250164

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250164

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Elin Monsebakken	68da5a7e96b8109cf8d5e ccf38a4dc6da5798197	07.10.2025 19:54:50 UTC	Signer authenticated by One time code

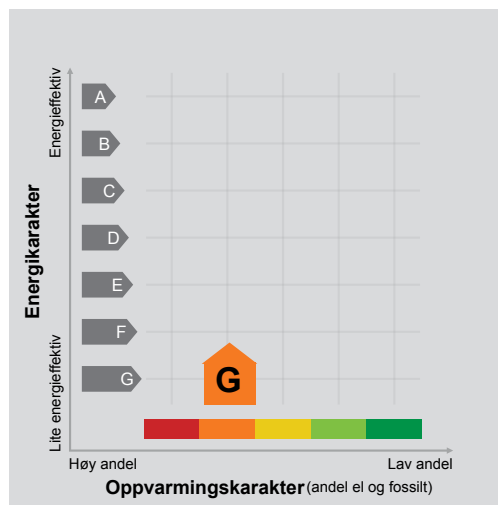
Document reference: 1209250164

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Loengsvegen 42
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157786113
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171746
Dato	22.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Loengsvegen 42

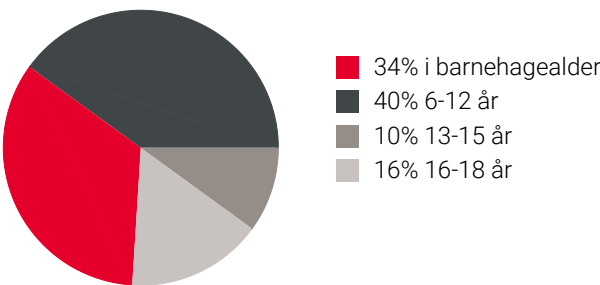
Offentlig transport

🚶 Loeng	5 min 🚶
Linje 494	0.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 49 min 🚗

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	11 min 🚗
508 elever, 34 klasser	9.5 km
Gjøvik videregående skole	45 min 🚗
1050 elever	49.3 km
Valdres vidaregåande skule	47 min 🚗
547 elever	54.7 km

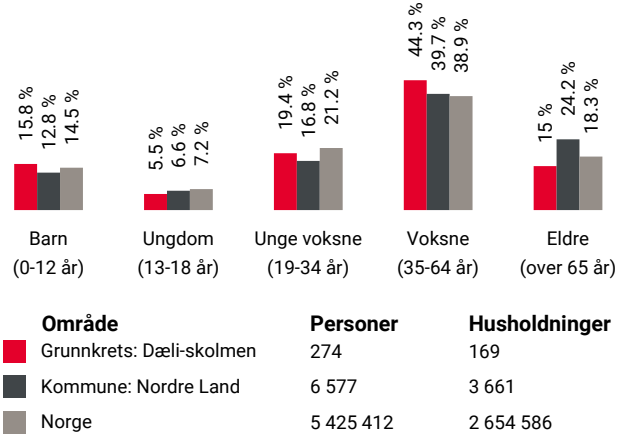
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

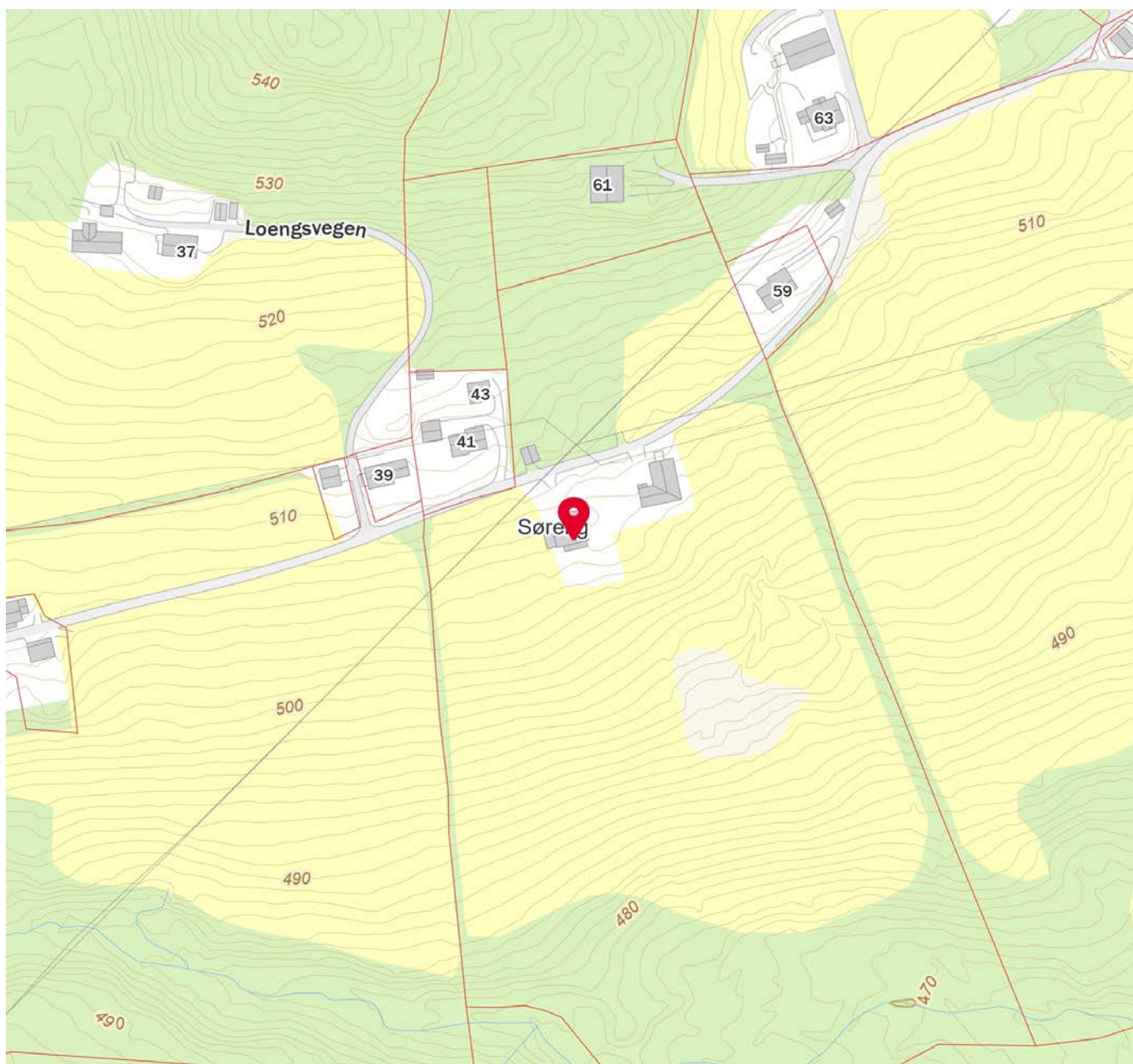
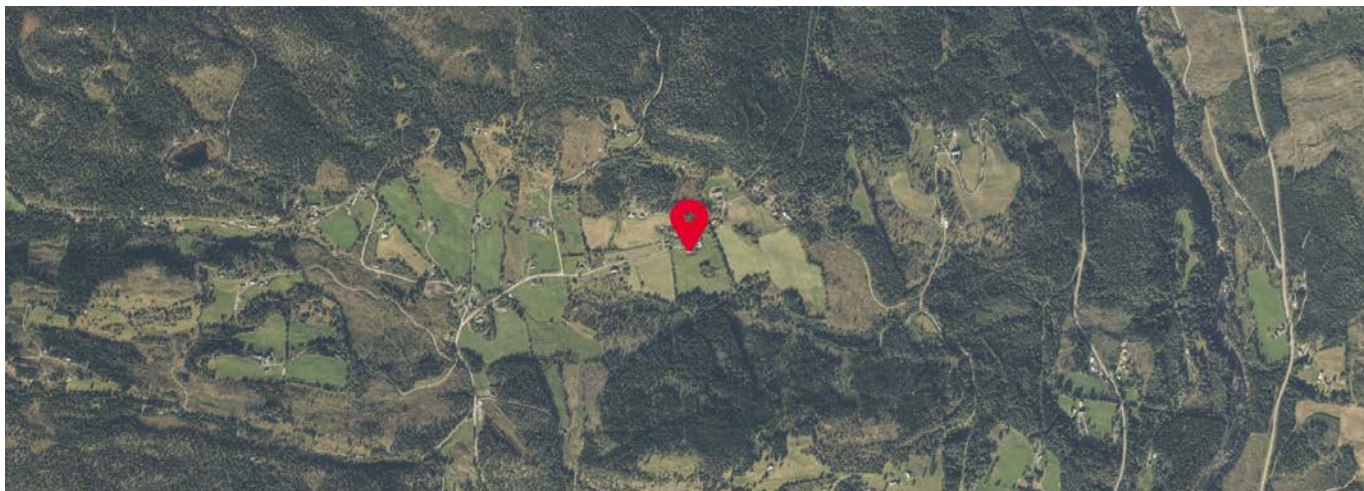
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 år)	10 min 🚗
84 barn	8.8 km
Dokka barnehager Furulund (0-5 år)	11 min 🚗
74 barn	9.1 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	11 min 🚗
55 barn	10.4 km

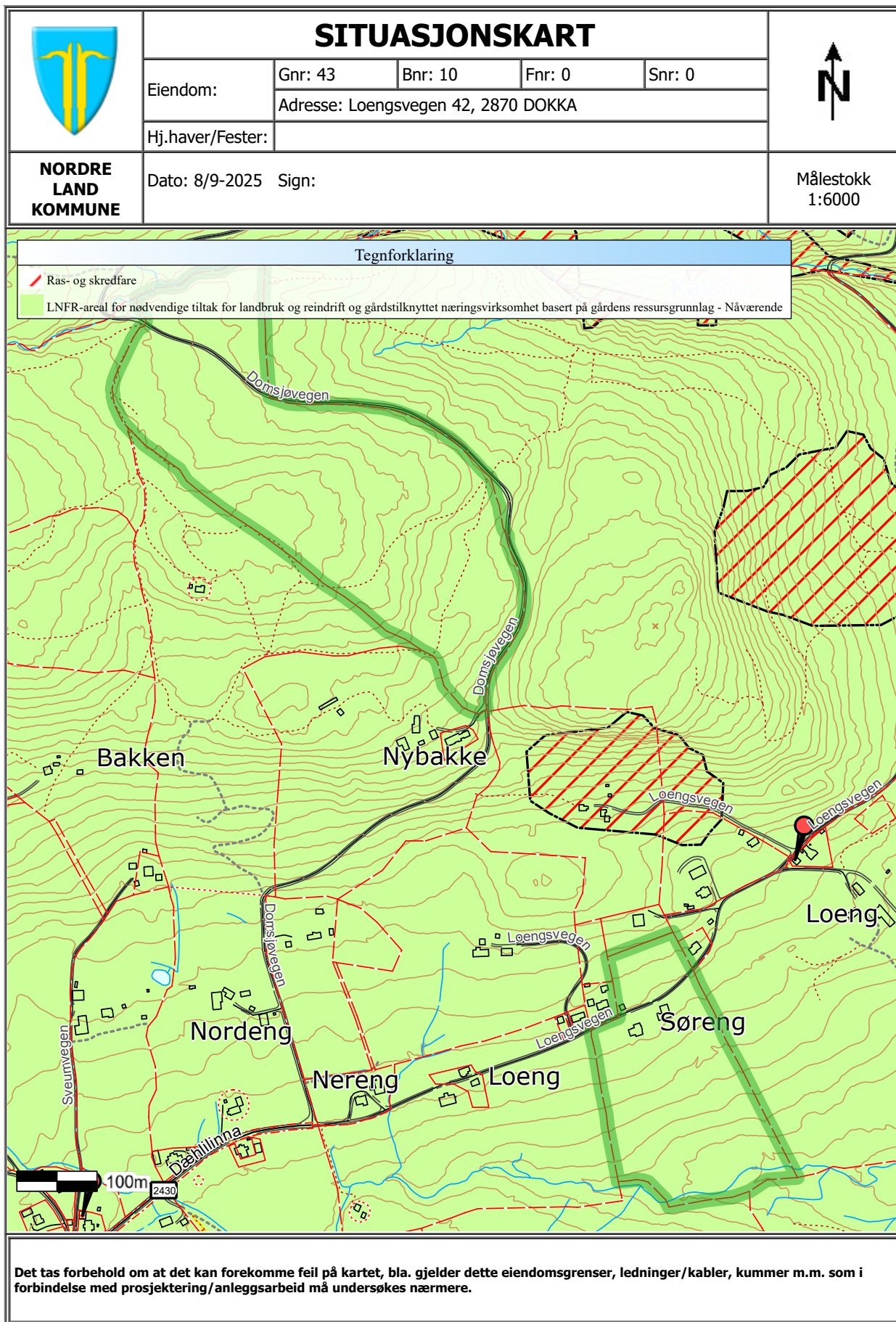
Dagligvare

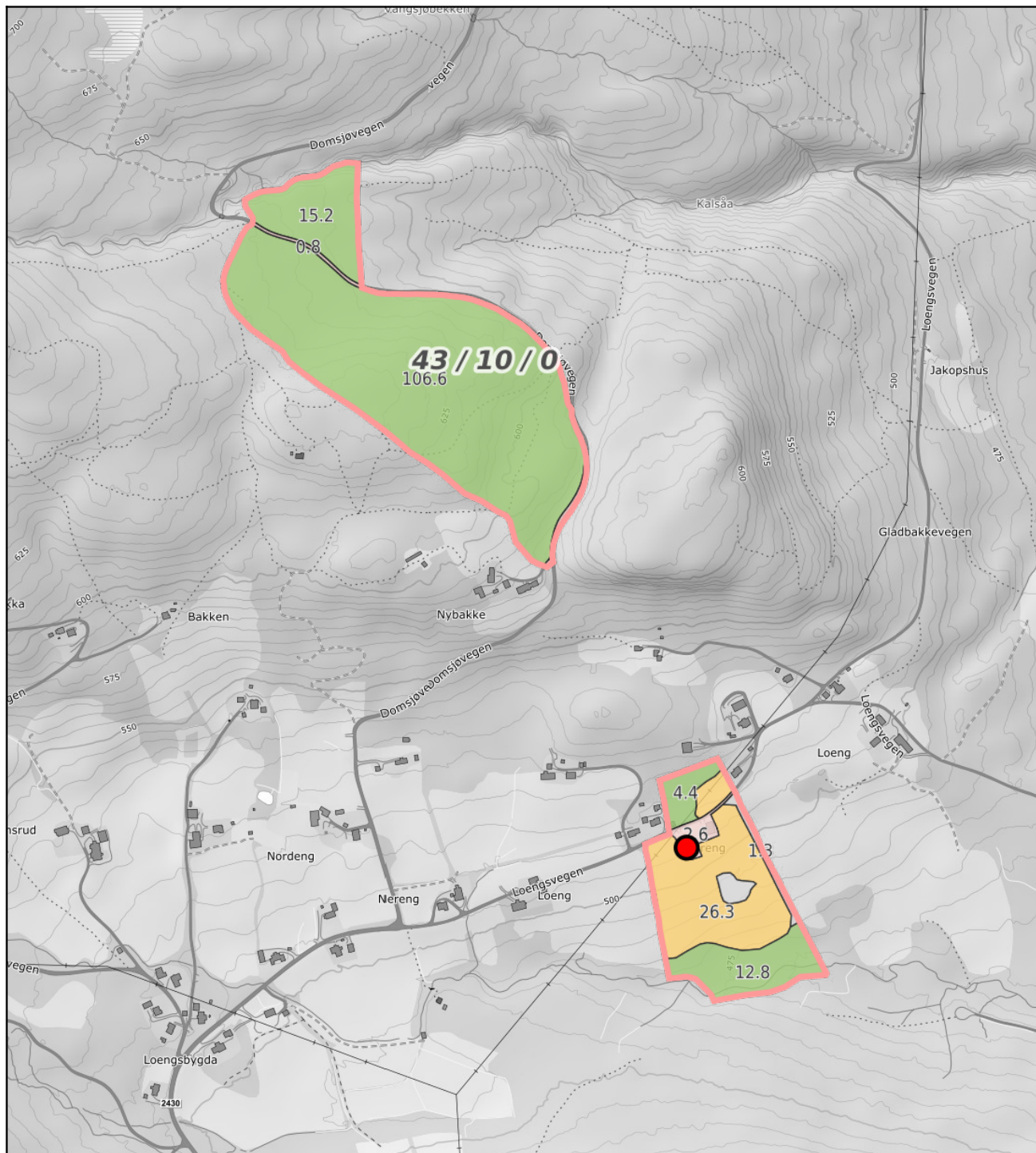
Kiwi Dokka	9 min 🚗
PostNord	9.2 km
Coop Extra Dokka	10 min 🚗

Sport

⚽ Baggerudemoen nærmiljøanlegg	7 min 🚗
Fotball, sandvolleyball	7.1 km
⚽ Ringen stadion	9 min 🚗
Fotball	9.4 km
🏊 Trim-Mix Fitness	9 min 🚗
🏊 Trim & Sol	10 min 🚗







0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 10.10.2025 13:45

Eiendomsdata verifisert: 10.10.2025 13:45

GÅRDSKART 3448-43/10/0

Tilknyttede grunneiendommer:

43/10/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
Sum	

AREALTALL (DEKAR)

28.5	
0.0	
0.0	28.5
139.2	139.2
3.2	
4.1	7.3
0.0	0.0
175.0	175.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Tove Elin Monsebakken

Delegert sak – vedtak er fattet i hht. Delegeringsreglement, K-sak 13/17	Saksnr.
Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	D-209/25

Deres ref.:

Vår ref.: 25/8379 2/HAA

Vedtaksdato, 25.09.2025

Gbnr. 43/10 - Innvilget søknad om deling av driftsenhet

Vedtak:

I medhold av Jordlovens §12 og delegert myndighet godkjenner kommundirektøren fradeling av gnr Søreng 43 bnr 10 fra landbrukseiendommen Nybakke 43/5 mfl i Nordre Land.

Saksopplysninger:

Tove Elin Monsebakken og Wenche Torild Monsebakken Bergesen søker om deling av Søreng gnr 43 bnr 10 og Nybakke gnr 43 bnr 5 mfl.

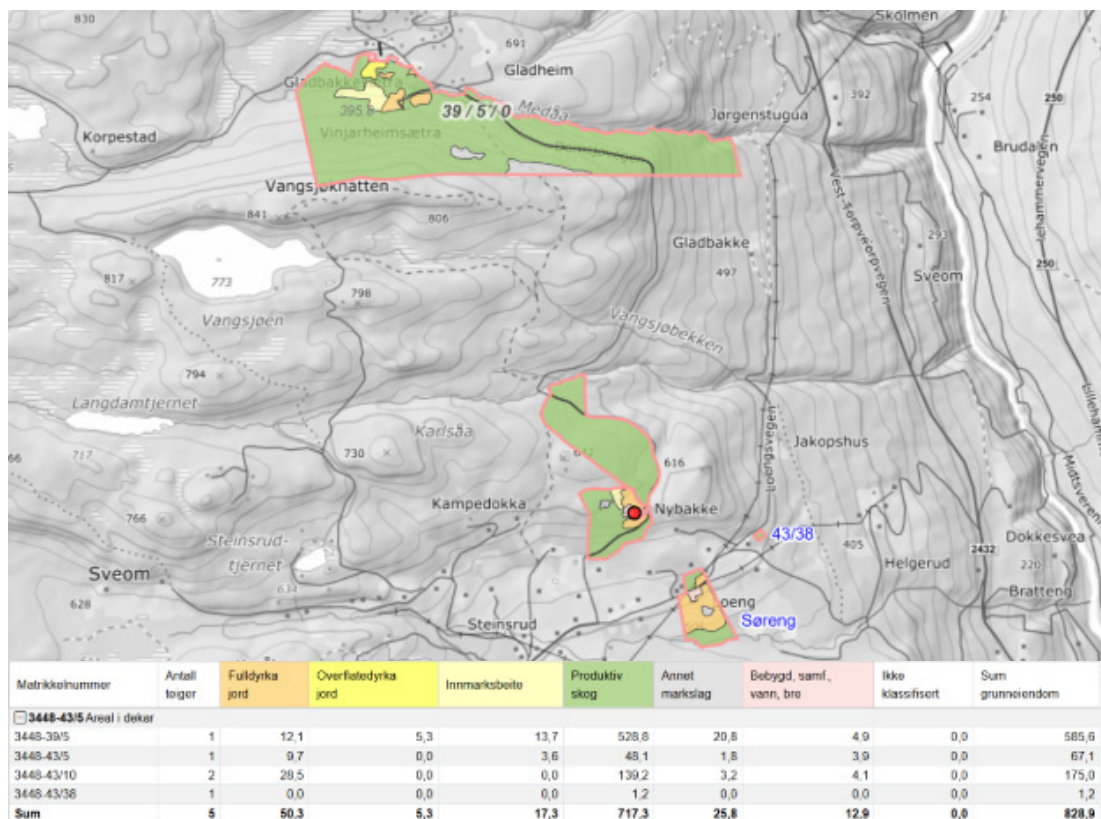
De ønsker å dele Søreng fra de resterende landbruksarealene for å kunne selge dette småbruket separat.

De omtaler også ei tomt med gårds og bruksnummer 43/38. Denne vurderes ikke å være en del av landbrukseiendommen og kan derfor selges uavhengig av de andre landbruksarealene.

Landbrukseiendommene Søreng og Nybakke har vært på samme eierhånd siden 2007. Tordis Mary Loeng ble i 2007 eier av begge landbrukseiendommene da hennes samboer Magne Sveum døde og hun arvet Søreng. Begge driftssentrene er bebygd med gårdsbebyggelse.

Eiendommenes arealer og beliggenhet fremgår av kart og tabeller nedenfor

Postadresse:Postboks 173
2882 Dokka**Besøksadresse:**Storgata 28
2870 Dokka**Telefon:** 61 11 60 00**E-post:** postmottak@nordre-land.kommune.no**Org.nr:** 861 381 722



Det kreves samtykke til deling etter jordloven § 12.

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbode mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Vurdering:

Formålet med fradelingen er å selge Søreng 43/10 som et eget bruk.

Det kreves samtykke til deling etter jordloven § 12. Rundskriv M – 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12 angir nærmere hvilke momenter som skal inngå i vurderingen.

Det må ifølge jordloven § 12 foretas en vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene, om deling fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I tillegg kan det legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Bosettingshensynet skal tillegges vekt jf. fjerde ledd.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til vern av arealressursene:

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe

en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk.

Ved en fradeling vil 43/10 blir denne eiendommen igjen en selvstendig landbrukseiendom. Dette vil medføre at Nybakke som landbrukseiendom får et dårligere driftsgrunnlag og dermed svakere grunnlag for drift fremover.

Det skal også i slike saker legges vekt på hvordan eiendommene har kommet på samme eierhånd og om de har vært drevet sammen og om de er egnet til fortsatt være en enhet.

I denne saken kom eiendommene på samme eierhånd gjennom arv. Den er ikke ervervet som tilleggsgjord. Det er to separate driftssentre og eiendommene har ikke vært drevet som en samlet landbruksenhet.

Selv om en fradeling svekker landbrukseiendommen totalt sett legger kommunedirektøren vekt på at dette er to separate landbrukseiendommer som er kommet på samme eierhånd gjennom arv og ikke gjennom et bevisst erverv som tilleggsgjord.

Vurdering av om delingen fører til en driftsmessig god løsning:

En fradeling vil i dette tilfellet ikke påvirke den driftsmessige løsningen i vesentlig grad.

Vurdering av om delingen kan føre til drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Den foreslåtte delingen vurderes ikke å medføre drifts – og miljømessige ulemper.

Vurdering av omsøkte deling sett i forhold til bosetting:

Fradelingen vil kunne påvirke bosettingen i området positivt. Dette begrunnes ut fra at begge eiendommene har bebyggelse som har vært benyttet til boligformål og at en fradeling vil øke sannsynligheten for at begge driftssentrene vil bli bebodd

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at fradelingen av Søreng 43/10 fra landbrukseiendommen Nybakke 43/5 mfl kan godkjennes ut fra at eiendommene ble en driftsenhet gjennom arv og at en fradeling vil kunne ivareta bosettingshensynet i området på en bedre måte enn at eiendommene forblir på samme eierhånd.

Vedtaket kan påklages i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36. Klagen skal være skriftlig og sendes kommunen innen tre uker etter at det er gjort kjent.

Med vennlig hilsen

Halvor Askvig
Leder plan, bygg og landbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Wenche Torild Monsebakken	Steinsetbygdvegen 94	2890	Etnedal
Bergesen			



Riksantikvaren

Bygninger før 1900 (Sefrak)

Data fra Riksantikvaren

07.10.2025

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn	Bolighus
Bygningstype	Enebolig
Tidsangivelse	1800-tallet
SEFRAK-ID	0538-0008-031
Bygningsnummer	157786113
Opprinnelig sosialt miljø	undefined

Dataene hentes direkte fra Riksantikvarens [SEFRAK-register](#).



Bygninger før 1900 (Sefrak)

Data fra Riksantikvaren

07.10.2025

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn	Uthus
Bygningstype	Hus for dyr/landbr.lager/silo
Tidsangivelse	1800-tallet
SEFRAK-ID	0538-0008-032
Bygningsnummer	157786121

Dataene hentes direkte fra Riksantikvarens [SEFRAK-register](#).



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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Loengsvegen 42
2870 DOKKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer:

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

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 viderefremidlet 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