



aktiv.

Sæterbygda 173, 2870 DOKKA

**Sjarmerende småbruk beliggende
i naturskjønne omgivelser - godt
gammeldags gårdstun - eldre
bygningssmasse - fin utsikt.**



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 1 600 000,-
Omkostn.: Kr 41 350,-
Total ink omk.: Kr 1 641 350,-
Selger: Arne Konrad Strandhaug
Gunn Lisbeth Bodding

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1874
P-rom/BRA 64/77 kvm
Tomtstr.: 71500 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1209250135

Sjarmerende småbruk beliggende i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen ligger rolig og barnevennlig til i naturskjønne omgivelser i Sæterbygda på Vest-Torpa.

Småbruket har et areal på ca. 71,5 daa.

Eiendommen består av våningshus, kjørebrulåve, garasje, vedskåle, grisehus og gammel høylåve nede på jorden.

Bygningene danner et koselig tun, og er inngjerdet med skigard.

Våningshuset ligger høyt og fritt med nydelig utsikt til omkringliggende områder.

Tomten er skrånende og er et godt opparbeidet gårdstun.

Eiendommen har gode lys og utsiktsforhold.

Fine turmuligheter i området med store markaområder i umiddelbar nærhet.

I tillegg finnes mulighet for jakt og fiske. Nærhet til skiløyper vinterstid.

Selve bolig er fra ca. 1874, og fremstår med særpreg og sjarm.

Behov for oppgraderinger.

Velkommen til en eiendom med landlig idyll!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	45
Energiattest	50
Nabolagsprofil	51
Andre vedlegg	53
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 77kvm

P-rom 64kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 48 kvm Kjøkken, stue, toalettrom og gang.

2. etasje: 29 kvm Soverom og loftsstue/ trappegang.

Primærrom

1. etasje: 64 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstrapport med arealer etter ny arealstandard foreligger ikke.

Nyere arealoppmåling er ikke foretatt.

Arealer som ligger til grunn er arealer hentet fra kommunens matrikkelutskrift.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

71500 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende meget godt opparbeidet gårdstun.

Eiendommen har svært gode lys og utsiktsforhold med sin beliggenhet.

Tomtens totale areal er ca. 71,5 daa.

Herav : 18,2 daa dyrket mark.

Innmarksbeite 6,8 daa.

Skog 22,5 daa.

Annet markslag 21,2 daa.

Gårdstun m/hage: 2,8 daa.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger i gårdskart fra skog og landskap.

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.

Etableringsdato: 19.10.1874.

Bruksnavn: Brandsrud.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i naturskjønne omgivelser i Sæterbygda på Vest-Torpa.

Området er rolig og barnevennlig.

Bygningene danner et koselig tun, og er inngjerdet med skigard.

Huset ligger høyt og fritt med nydelig utsikt til omkringliggende områder.

Fine turmuligheter i området med store markaområder i umiddelbar nærhet.

Her kan man rusle til fots i fredelige omgivelser eller ta sykkelen fatt, ellers er det gode skiløyper i området vinterstid.

Flotte bademuligheter ved idylliske Ullsjøen.

I tillegg finnes mulighet for jakt og fiske i nærmiljøet.

Til Landsbyen Dokka, med de fleste fasiliteter, er det ca 20 km.

I Dokka finner man dagligvare, diverse forretninger, shoppingmuligheter, kaféer, spisesteder, apotek, vinmonopol og bensinstasjon.

For den sosiale finnes uteliv, kino, forskjellige arrangementer, konserter og dans på Lavvotunet.

Det er 5 km til nærbutikk. Nærbutikken på Vest-Torpa tilbyr blant annet lokale produkter av god kvalitet.

Ca. 14 km til Mariringen barnehage og Torpa barne- og ungdomsskole.

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 bebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Anders Ljønerholth

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

VÅNINGSHUSET:

Byggeår: 1874.

Grfl.ca 75 m².

Kjeller ikke måleverdig.

BRA 79 m² i to etasjer.

Bygningen er i en 1 etasje med ikke måleverdi kjeller.

Bygningen er fundamentert på gråsteinsmur med kjeller under kjøkkendelen.

Bygningen er satt opp i tømmer med tilbygget hovedinngang og takoverbygget åpen sekundærinngang.

Utvendig malt lektepanel.

Saltak tekket med platetak med stikketak som undertak, takrenner og nedløp og takstige.

Teglpipeline med beslag.

Eldre toramsvinduer med sprosser.

Originale ytterdører.

Utelys.

Yttertrapper i treverk.

Referansenivå: Det var ingen bygningslov på byggetidspunktet.

Første Lov er Bygningsloven 1924 som en informasjon.

Bygningen brukes som fritidsbolig.

Bygningens alder: ca.151 år.

Bygningen er i tømmer og fundamentert på gråsteinsmur med bjelkelag

Synlig fukt i kjeller og det påregnes oppgradering av bygningsdelen.

Bygningen har gjennomgående stor bruksslitasje.

KJØREBRULÅVE:

Byggeår: ca. 1950.

Grfl. ca 160 m².

BRA 160 m².

Bygget er satt opp i grovt bindingsverk i 1 etasje m/kjørebru og gjødselkjeller.

Låvepanel med sjaluasiluftinger og labankdører. Låvebru i betong.

Saltak tekket med bølgeplater.

Fundamentert på betong

Bygningen står rett og er i god forfatning.

GARASJE:

Byggeår ca 1980.

Grfl: ca 15 m².

Bygget er fundamentert på betong og satt opp i bindingsverk med liggende panel i langvegger og stående panel i gavl med to stabelhengslende labankdører. Saltak tekkes med plater.

VEDSKÅLE:

Ukjent byggeår, antatt ca. 1800.

Grfl: 19 m².

Bygget er fundamentert på gråsteinsmur satt opp i tømmer og bindingsverk.

Trapp opp til innvendig bygning på midten og i gavl.

Saltak tekkes med bølgeplater.

GRISEHUS.

Iht. verdivurdering datert 16.06.2025 av Anders Ljønerholth.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 1: Eldre bolig, status ukjent.

Pkt. 5: Fuktighet i jordkjeller.

Pkt. 8: Stuegulv er skjevt. Takåser har heng.

Pkt. 9: Gammelt hus, ukjent for selger.

Pkt. 12: Sjekk av el-tilsynet.

Tilleggs kommentarer fra selger:

Dette er en gammel bolig, som ikke er etter dagens standard. Boligen er benyttet som fritidsbolig og selges slik den står. Boligen er lite benyttet vinterstid.

Utslagsvask på kjøkken er tett.

2 etg. i boligen er ikke innredet.

Sauegjerd mot bygda krever årlig ettersyn.

Innhold

Våningshuset inneholder:

2. etasje:

Soverom og loftsstue/ trappegang.

1. etasje:

Kjøkken, stue, toalettrom og gang.

Terrasseplattning på 1 side av boligen.

Garasje. Eldre vedskåle. Grisehus.

Låve med fjøs og møkkakjeller.

Gammel høylåve nede på jordet.

Standard

Sjarmerende småbruk i naturskjønne Sæterbygda – utsikt, ro og muligheter!

Velkommen til en fredelig og naturnær eiendom i vakre Sæterbygda på Vest-Torpa! Her finner du et sjarmerende og tradisjonsrikt småbruk med et godt opparbeidet tun og en fantastisk beliggenhet.

Eiendommen ligger høyt og fritt med flott utsikt over det vakre og landlige kulturlandskapet rundt – her får du ro, lys og luft i rikelige mengder.

Tunet består av et våningshus, kjørebrulåve, garasje, vedskåle, grisehus og gammel høylåve nede på jordet – tunet er omkranset av skigard som skaper en lun og koselig stemning. Det hyggelige tunet gir rom for både fritid og aktivitet, og gir en fin ramme rundt livet på landet.

Våningshuset er opprinnelig fra ca. 1874, og har i senere tid blitt benyttet som fritidsbolig/landsted.

Huset bærer preg av alder og enkel standard, men har en egen sjarm som innbyr til ro og nærhet til naturen.

Inne finner du et enkelt kjøkken med vedfyrt komfyr, utslagsvask og plass til spisebord. Stuen er lys og trivelig, med godt naturlig lysinnslipp.

En bratt trapp fører opp til loftsetasjen, hvor det finnes et soverom med nydelig utsikt samt en liten loftsstue – perfekt for den som ønsker seg en stille krok.

Boligen har et enkelt toalettrom i 1. etasje.

Oppgraderingsbehov må påregnes, men her ligger et stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

Tomten er skrånende og meget godt opparbeidet – et klassisk og vakkert gårdstun som gir muligheter for både dyrking, dyrehold og friluftsliv.

Området er barnevennlig og stille, med flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Store markaområder gir rike muligheter for friluftsliv året rundt – enten du liker å gå til fots, på ski eller ønsker tilgang til jakt og fiske i nærområdet.

Dette er eiendommen for deg som søker noe ekte og naturnært, med sjel og historie – og som gjerne tar utfordringen med å gi et gammelt hus nytt liv.

Velkommen til Sæterbygda – her venter stillheten, utsikten og de kreative mulighetene.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med glatte overflater og åpent overskap.
Tallerken veggskap.

TOALETT:

Innredninger: toalett og servant.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Originale tregulv og et nyere furugulv.

De eldste gulvoverflatene er sannsynlig originale.

Det er setningsskade på nyeste gulvoverflate i stuedelen.

Det kan være fuktskader i bjelkelag med hensyn på dette.

Vegger: Tapet, tynnpanel og panel.

Tak. Malte plater.

Kjeller m/ 1 gråkjellerrom:

Gulv: Grusgulv.

Vegger: Gråsteinsmur.

Tak : Stubbloft (ikke isolert).

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.

Av utstyr som følger med i salget er det et kjøleskap på kjøkkenet.

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 består av eldre bygningsmasse og har lav standard.

Oppgraderinger må påregnes.

Parkering

Enkel garasje på eiendommen.

Ellers parkering på tunet.

Forsikringsselskap

EIKA

Radonmåling

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

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

Oppvarming med ved og panelovner.

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:

Tilsyn/ feiing ikke foretatt.

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.

Svar fra ETNA:

Målnr : 7359992906585847

Kontrollert i 2022 uten avvik.

Det er ingen åpne jordfeil eller tilsynssaker på anlegget.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 1 600 000

Info kommunale avgifter

Boligen brukes i dag som fritidsbolig.

Det gjøres oppmerksom på at ved endret bruk kan endring i de kommunale avgiftene forekomme.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 857,50 kr

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 858

Eiendomsskatt år 2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 66 973

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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 51, bruksnummer 3 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:

3448/51/3:

27.07.1950 - Dokumentnr: 2435 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1981 - Dokumentnr: 7000 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:51 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1982 - Dokumentnr: 5320 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:51 Bnr:20
Bestemmelse om vannledning

10.10.1984 - Dokumentnr: 8138 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3448 Gnr:60 Bnr:47
Med flere bestemmelser

19.10.1874 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3448 Gnr:51 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

14.01.1967 - Dokumentnr: 242 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3448 Gnr:51 Bnr:18

21.09.1981 - Dokumentnr: 6878 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3448 Gnr:51 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 892746 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0538 Gnr:51 Bnr:3

Tinglyste dokumenter 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. 157748521 - Våningshus - 1 boenhet - SEFRAK
- Bygningsnr. 157748505 - Hus for dyr/landbr.lager/silo - SEFRAK
- Bygningsnr. 157748513 - Hus for dyr/landbr.lager/silo
- Bygningsnr. 157830678 - Annen landbruksbygning

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 bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Det foreligger søknad om tillatelse til å føre opp tilbygg til bolig, datert 1976.
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til bolig, datert 1976.
Dette tilbygget er ikke på eiendommen i dag.

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 ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Offentlig vann: Nei

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg på eiendommen.

Ny vannpumpe fra brønn 2019 og privat anlegg.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser:

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til LNFR formål (Landbruks, naturog friluftsfomål 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 vedskjul 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 vernesstatus, 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.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

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. Ved denne eiendommen gjelder driveplikten ca 18 mål dyrket mark.

Driveplikten gjelder ikke skog.

Selger opplyser om at skogbruksplan og skogfondkonto foreligger.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

40 000 (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))

41 350 (Omkostninger totalt)

57 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 641 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 657 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 660 050 (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 41 350

Betalingsbetingelser

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, 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

28.07.2025



Velkommen til Sæterbygda 173!



Kjøkkenet har god plass til spisebord.



Samle familien til dagens måltider.



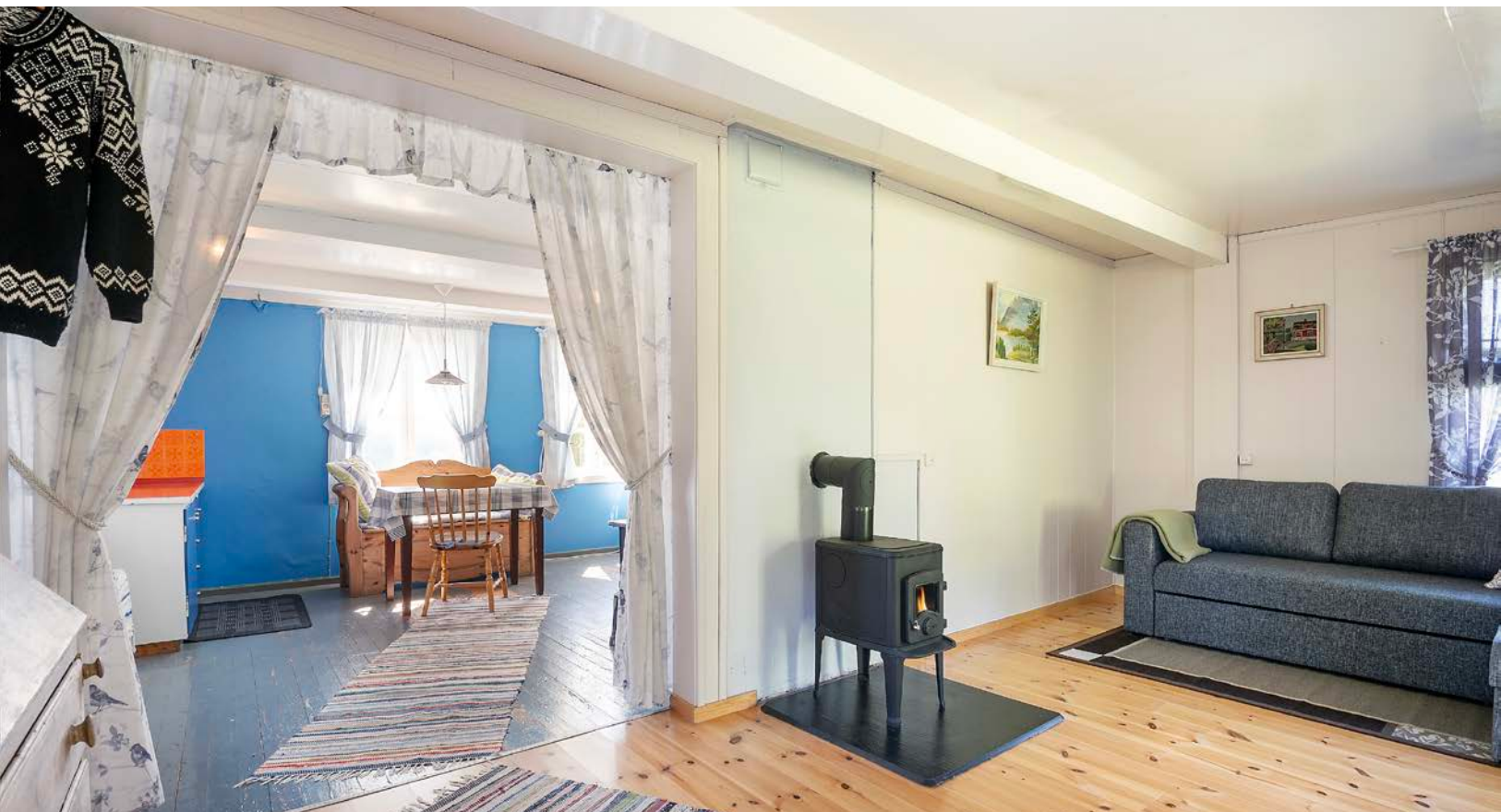
Vedfyrt komfyr på kjøkkenet.



Delvis åpen løsning mot stue.



Eldre detaljer ivaretatt.



Lun og god atmosfære med vedfyring.



Lysmalte flater i stuen.



Godt med naturlig lysinnslipp.



God romfølelse.



Avslappende og koselig.



Trapperom i loftsetasje.



Soverom med skråhimling.



Vedovn på soverommet.



God utsikt.



Enkelt toalettrom.



Bratt trapp til loftsetasjen.



Velkommen inn!



Våningshus fra ca. 1874.



Låve med kjørebru.



Flott tun med eldre bygningsmasse.







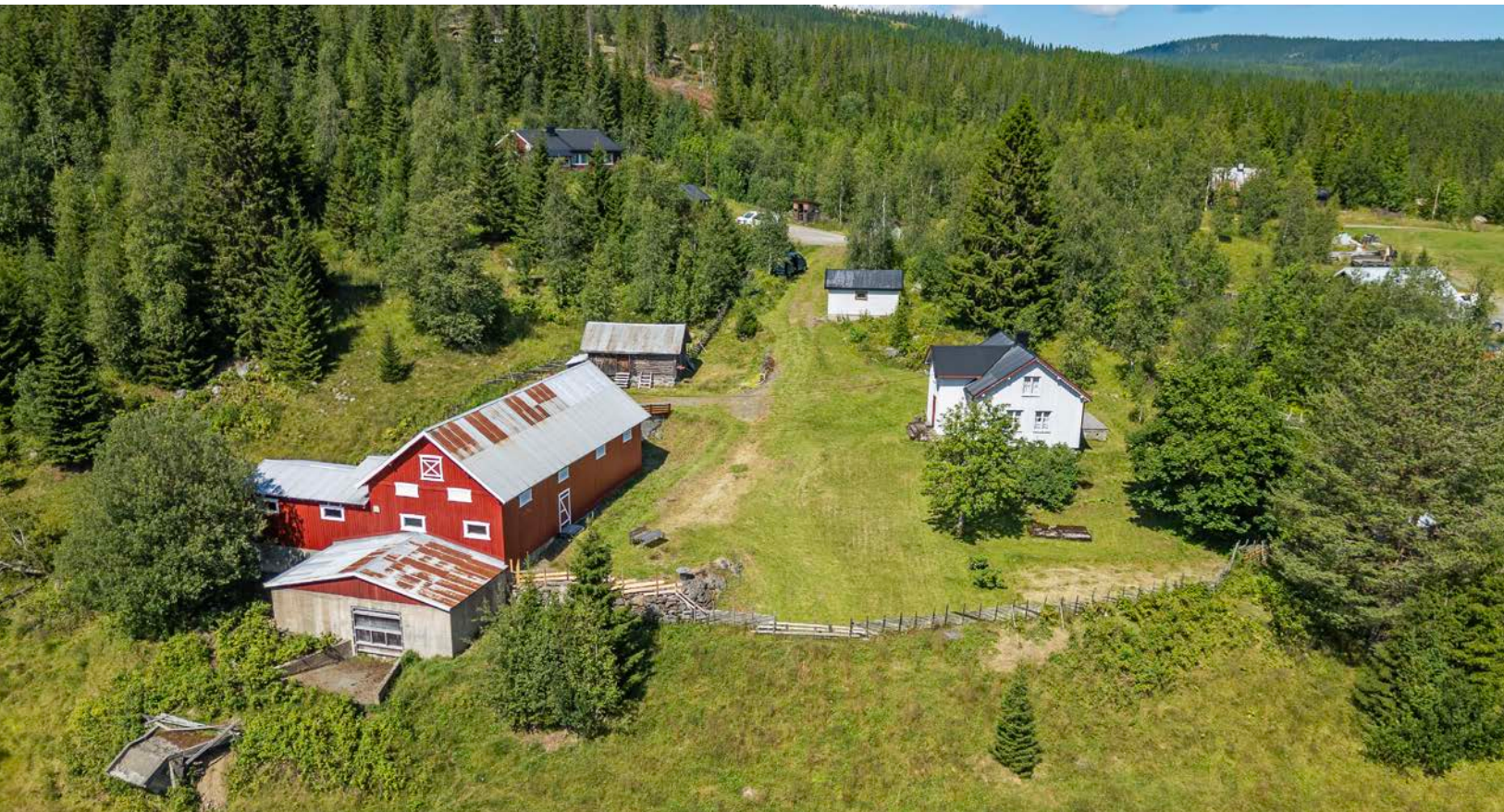
Eldre vedskjul/ skåle.



Tomteareal på ca. 71,5 daa.

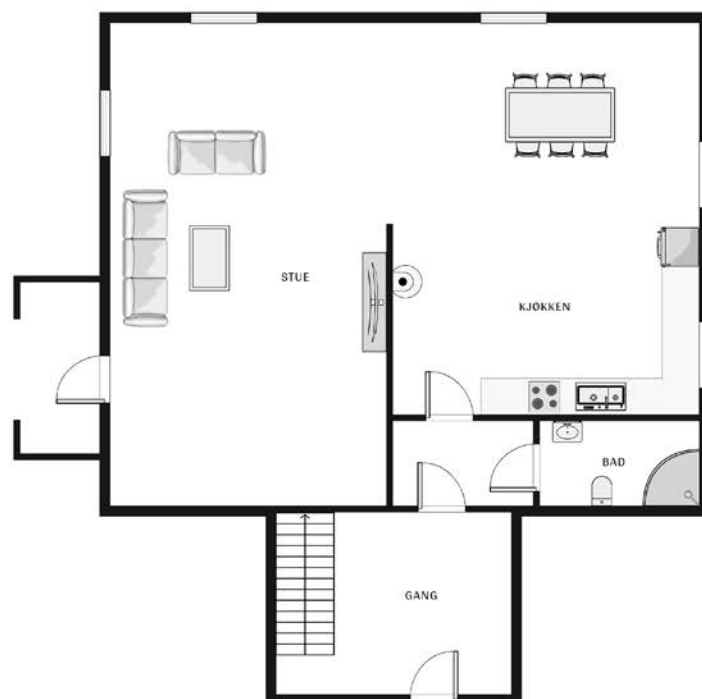


I naturskjønne omgivelser.



Fin nærhet til gode turområder.





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



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



Vedlegg



Verdivurdering

Matrikkel: **Gnr 51: Bnr 3**
Kommune: **3448 NORDRE LAND KOMMUNE**
Betegnelse: **Eiendommen BRANDSRUD**
Adresse: **Særebygda 173, 2870 DOKKA**



Dato befaring:
Utskriftsdato: 16.06.2025
Oppdrag nr: 3149

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA
Telefon: 911 10 377

Sertifisert takstingeniør:

Anders Ljønerholth
Telefon: 911 10 377
E-post: postkasse@takst-anlegg.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Matrikkel: Gnr 51: Bnr 3
Kommune: 3448 NORDRE LAND KOMMUNE
Adresse: Særebygda 173, 2870 DOKKA

Anders Ljønerholth
Aulisætervegen 41, 2120 SAGSTUA



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

MANDAT.

OPPDRAAGSGIVER:

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstingeniørens syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.

Ønsker en vurdering av dagens markedsverdi med hensyn på refinansiering og belåning.

Markedsverdien er definert som den høyeste pris man normalt kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved et eventuelt salg.

Vedrørende besiktigelse av tildekkede flater når eiendommen er bebodd og møbler opplyses følgende: Møbler og innventar er ikke flyttet av takstingeniøren under befaring. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i takstrapporten. Takstingeniøren kan ikke bære ansvaret for slike forhold.

Normal slitasje og elde er en tilstand i seg selv men beskrives ikke.

En verddivurdering er utført med enkel befaring og kan benyttes til finansiering.

Rapportdata

Kunde:	Arne Konrad Strandhsug
Takstingeniør:	Anders Ljønerholth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: . - Anders Ljønerholth. Takstingeniør. Tlf. 911 10 377 - Arne Konrad Strandhsug. Medeier. Tlf. 918 83092

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eiendommen BRANDSRUD
-------------------	----------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3448 NORDRE LAND Gnr: 51 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	71 500 m² Arealkilde: Eiendomsverdi AS
Hjemmelshaver:	GUNN LISBETH BODDING IDEEL 1/2 ARNE KONRAD STRANDHAUG IDEEL 1/2
Adresse:	Særebygda 173
Kommentar:	Der areal ikke kan beregnes ut fra registrert geometri i matrikkelen, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som for eksempel skylddeling. Oppgitt areal oppdateres ikke når det for eksempel skjer delinger fra en matrikkel.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi as	12.06.2025		Innhentet		Ja

Eiendomsdata

Eiendommen ligger i Sæterbygda i Vesttorpa Nordre land ca. 20 km fra Dokka sentrum.

Bygninger på eiendomme

Bolighus, Kjørebrulåve, Garasje ,Skåle og Grishus og Garasje

Bolighuset:

Byggeår: 1874

Grfl.ca 75 m²

Kjeller ikke måleverdig

BRA 79 m² i to etasjer

P-rom:105m² til informasjon

Bygningen er i en 1 etasje med ikke måleverdi kjeller.

Bygningen er fundamentert på gråsteinsmur med kjeller under kjøkkendelen. Bygningen er satt opp i tømmer med tilbygget hovedinngang og takoverbygget åpen sekundærinngang.

Utvendig

malt lektepanel. Saltak tekket med platetak med stikketak som undertak , takrenner og nedløp og takstige. Teglpipe med beslag helt oppover tak l og eldre toramsvinduer med sprosser.

Originale ytterdører .

Utelys.

Yttertrapper i treverk

Referansenivå: Det var ingen bygningslov på byggetidspunktet.

Første Lov er Bygningsloven1924 som en informasjon

Bygningen brukes som fritidsbolig REF: tidligere Salgsoppgave fra

Bygningens alder: ca.151 år

Bygningen er i tømmer og fundamentert på gråsteinsmur med Bjelkelag

Synlig fukt i kjeller og det påregnes oppgradering av bygningsdelen

Bygningen har gjennomgående stor brukslitasje.

Oppvarming: Ved ,el-panelovner

El-tavle og eldre opplegg.-opplegg.

Kjørebrulåve:

Byggeår: ca. 1950 årstall

Grfl. ca 160 m²

BRA 160 m²

Bygget er satt opp i grovt bindingsverk i 1 etasje m/kjørebru og gjødselkjeller.

Låvepanel med sjaluasiluftinger og labankdører. låvebru i betong.

Saltak tekket med bølgeplater.

Fundamentert på betong

Bygningen står rett og er i god forfatning

Garasje

Byggeår ca 1980: Grfl: ca 15 m²

Bygget er fundamentert på betong og satt opp i bindingsverk med liggende panel. i langvegger og stående panel ii gavl med to stabelhengslede labankdører

Saltak tekket med plater

Vedskåle. Ukjent 1800 Grfl: 19 m²

Bygget er fundamentert på gråsteinsmur satt opp i tømmer og bindingsverk,.

Trapp opp til innvendig bygning på midten og i gavl.

Saltak tekket med bølgeplater

Grisehus:

Beskrives ikke

Arealer og anvendelse

TOMTEN .

Eiendommen ble etablert 19.10.1874

A= 71,6 daa

Herav : 18,2 daa dyrket mark

Innmarksbeite 6,8 daa

Skog 22,5 daa

Gårdstun m/hage: 2, 8 daa.

Tomten er skrånende meget godt opparbeidet gårdstun.

LYSFORHOLD og UTSIKSTFORHOLD

Tomten er en skrånende areal og opparbeidet med gess arealer.

Eiendommen har svært gode lys og utsiktsforhold i med sin beliggenhet.

STØYFORHOLD

Det er lite støy på denne eiendommen og god barnevennlighet.

YTRE MILJØ

Det er ikke opplyst om mulige forurensede forekomster på denne eiendommen.

GRUNNFORHOLD

Grunnforholdene i dette området er Morenemasser primært.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Kjellerplan

Rominndeling

1 gråkjellerom

Gulv: Grusgulv

Vegger: Gråsteinsmur

Tak : Stubbloft (ikke isolert)

Hovedplan:

Rominndeling:

Yttergang, mellomgang, toalett, kjøkken, stue

Gulv: Originale tregulv og et nyere furugulv.

Di eldste gulvoverflatene er sannsynlig originale. Det er setningsskade på nyeste gulvoverflate i stuedelen.

Det kan være fuktskader i bjelkelag med hensyn på dette.

Vegger: Tapet, tynnpanel og panel

Tak. Malte plater

Toalett

Innredninger: toalett og servant.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte overflater og åpent overskap.

Tallerken veggskap.

Vann/Avløp

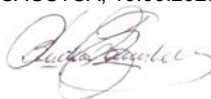
Ny vannpumpe fra brønn 2019 og privat anlegg

Konklusjon

En eiendom med god beliggenhet og en eldre bygningsmasse meget godt gammeldags gårdstun
Verdien settes i forhold til sin nedskrevne teknisk verdi av bygningsmassen tomt og andre arealer, prisstigning i dette området med sin beliggenhet og faktor 0,85 i forhold til sin totale beregnede verdi med påkostninger som er utført.

Beregning		
Årlige driftskostnader	Årlige vedlikeholdskostnader 24 185 +kommunale avgifter 20 000,-	44 185
Normale byggekostnader for BRA	Bolig 27 000 kr /m ² x 75 =2025 000 Kjørebrulåven 2500 x160 = 400 000 Garasje 5000 kr /m ² x 15 = 75 000 Vedskåle 2000 kr /m x19 = 38 000 Grishus 0 Totale byggekostnader : 2538 000	2 538 000
Fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	Fradrag slitasje, elde ukurans 1 618 000	-1 620 000
Normal tomtetekostnad 1510,6 m ²	Tomtearealer inkl skog/dyrket mark 215 200	215 200
Markedsverdi	Skjønnset Markedsverdi. 1 835 000 avrundet til 1 800 000	1 800 000

SAGSTUA, 16.06.2025



Anders Ljønerholth
Takst og Anleggsingeniør

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn Lisbeth Boddington	Arne Konrad Strandhaug
Gateadresse	
Sæterbygda 173	
Poststed	Postnr
DOKKA	2870
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1209250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

eldre bolig, status ukjent

Initialer selger: GLB, AKS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250135

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250135

Tilleggs kommentar

Dette er en gammel som ikke er etter dagens standard. Boligen er benyttet som fritidsbolig og selges slik den står. Boligen er lite benyttet vinterstid.

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: 1209250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Lisbeth Bodding	69743e5bddb2b6c79035 7dca71fd35d32928143a	09.07.2025 17:44:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Strandhaug	cf258886712394655e05e 3c3071d8b685cc47c7a	07.07.2025 08:46:09 UTC	Signer authenticated by One time code

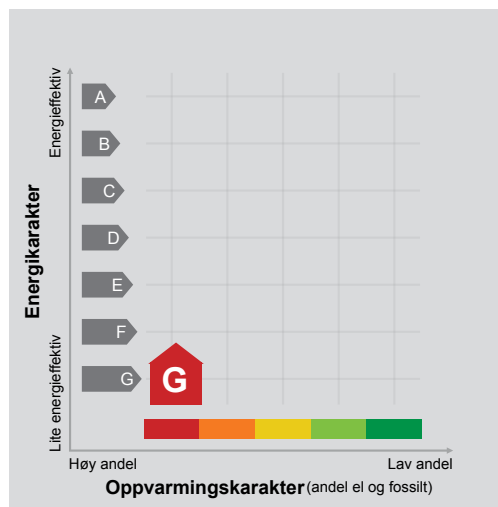
Document reference: 1209250135

- 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	Sæterbygda 173
Postnummer	2870
Sted	DOKKA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157748521
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147402
Dato	21.07.2025



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

Sæterbygda 173

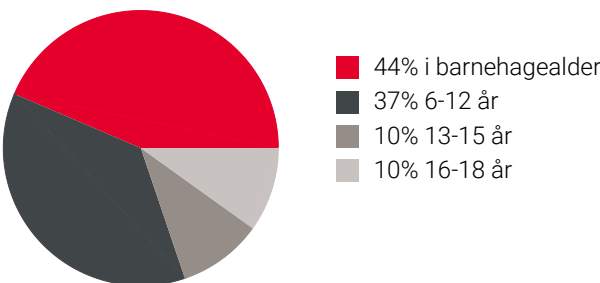
Offentlig transport

🚗 Tollevsrud	24 min 🚶
Linje 493, 495	1.8 km
✈ Oslo Gardermoen	2 t 7 min 🚗

Skoler

Torpa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	19 min 🚗
177 elever, 12 klasser	14 km
Dokka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	26 min 🚗
504 elever, 27 klasser	20.4 km
Dokka videregående skole	26 min 🚗
359 elever	20.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør	53 min 🚗
635 elever	52.1 km

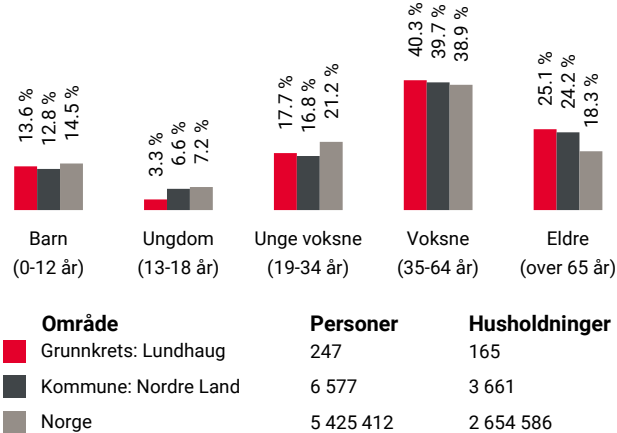
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Torpa barnehager Mariringen (1-5 år)	19 min 🚗
41 barn	13.9 km
Torpa barnehager Solheim (1-5 år)	25 min 🚗
16 barn	19.6 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ...)	25 min 🚗
84 barn	19.7 km

Dagligvare

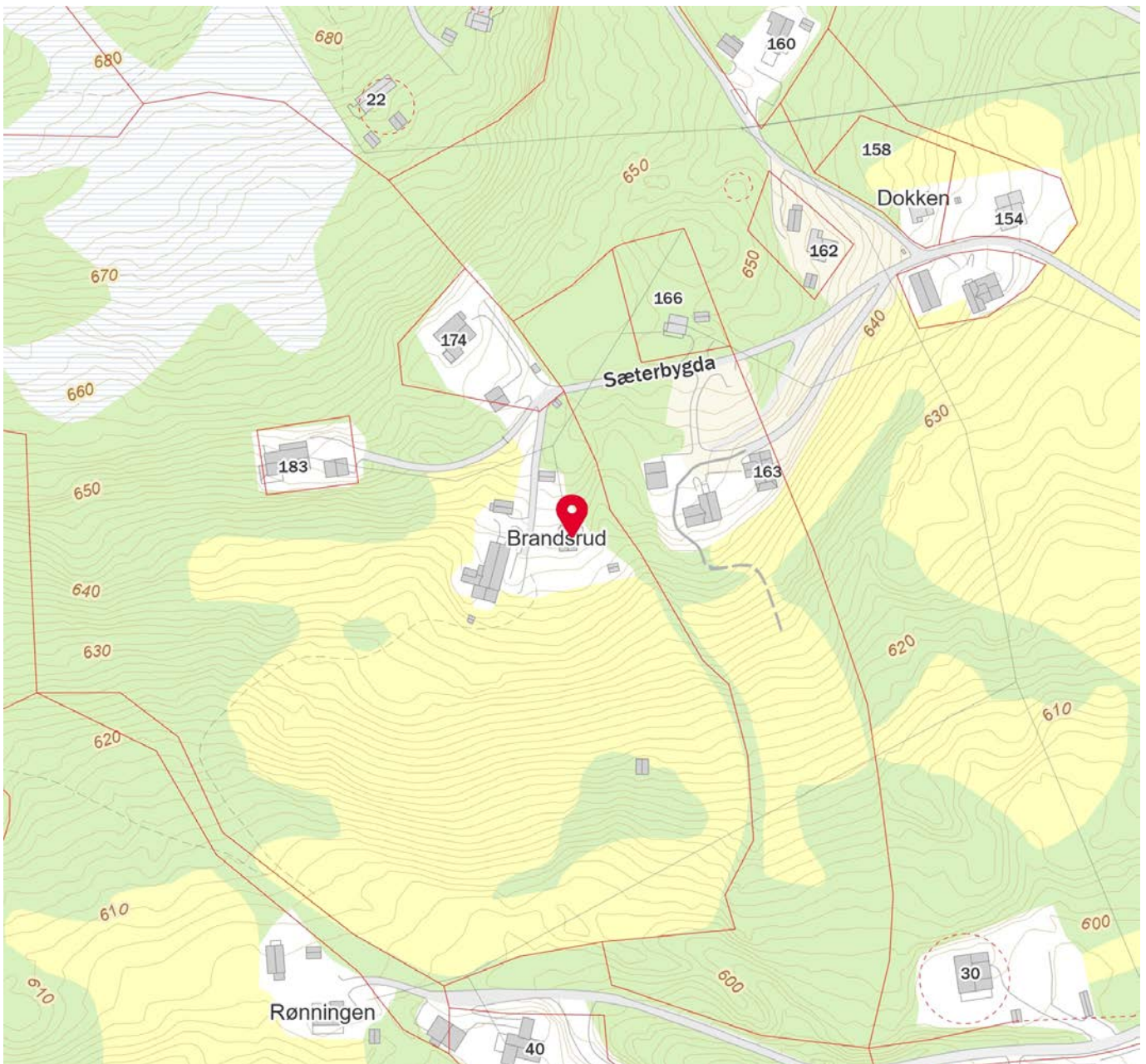
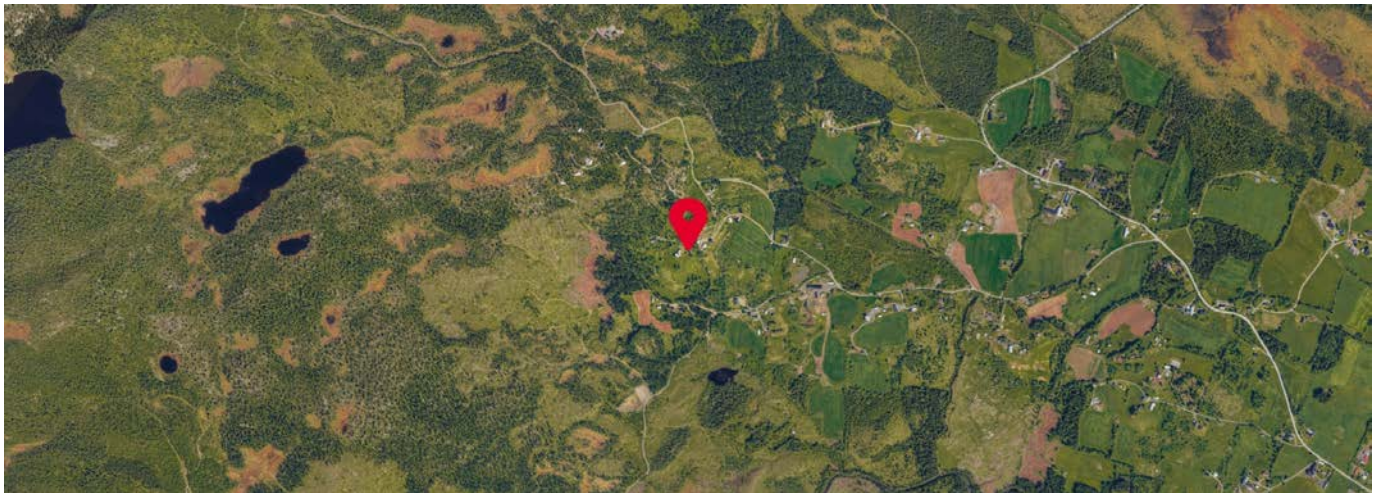
Nærbutikken Vest-torpa	7 min 🚗
Joker Torpa	22 min 🚗
Søndagsåpent	18 km

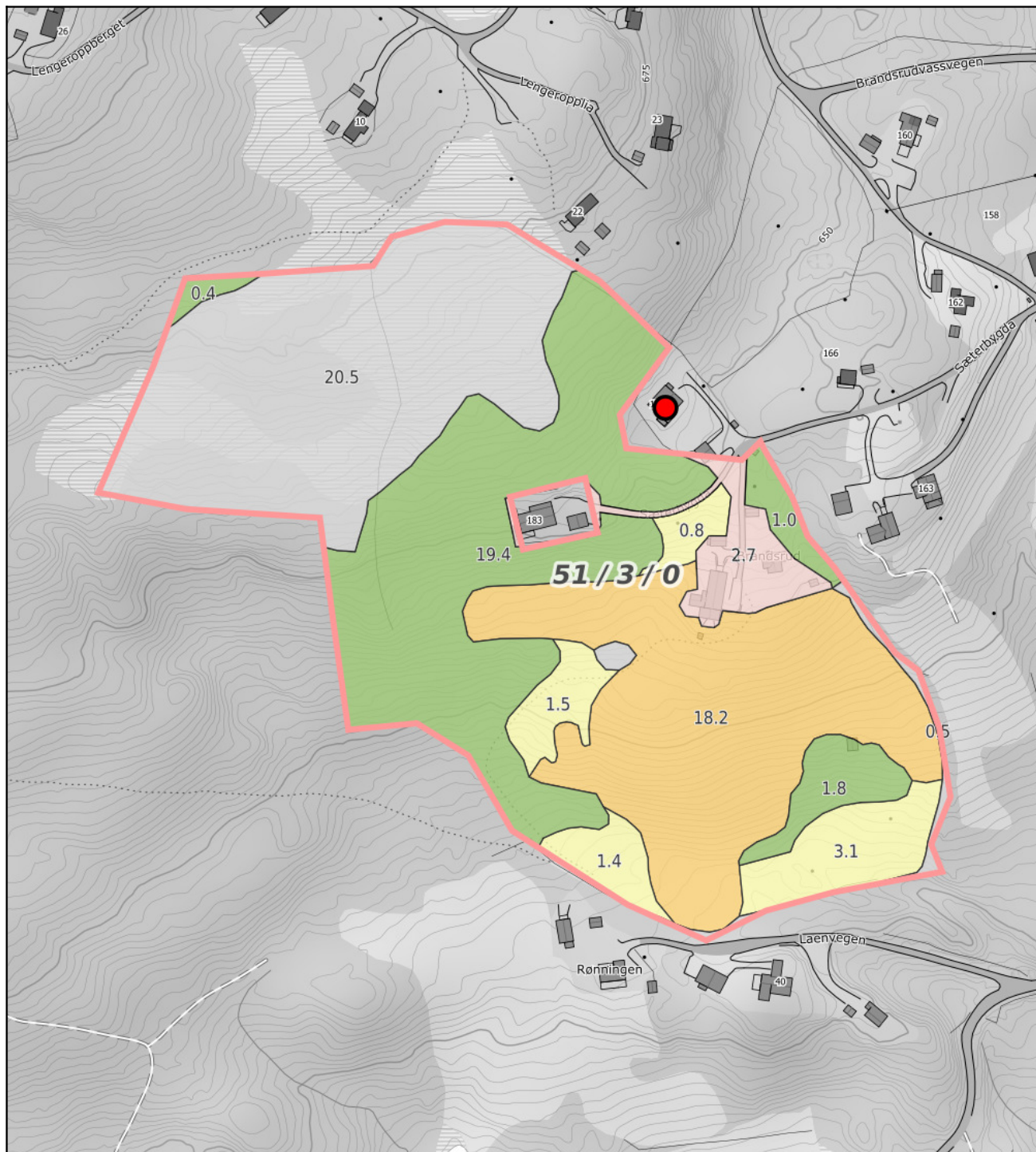
Sport

🏈 Lundemoen ballbane	10 min 🚗
Fotball	6.2 km
🏈 Torpa barne- og ungdomsskole	18 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 km
🏊 Fitnesspoint Dokka	24 min 🚗
🏊 Trim & Sol	25 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.07.2025 12:25

Eiendomsdata verifisert: 23.07.2025 12:25

GÅRDSKART 3448-51/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:

51/3/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	=	Fulldyrka jord
	5	Overflatedyrka jord
	6	Innmarksbeite
	w	Produktiv skog *
		Annet markslog
		Bebyggd, samf., vann, bre
		Ikke kartlagt
		Sum

AREALTALL (DEKAR)

18.2	
0.0	
6.8	25.0
22.5	22.5
21.2	
2.8	24.0
0.0	0.0
71.5	71.5

* 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 3	Kommune:	3448 Nordre Land
Adresse:		Grunnkrets:	304 Lundhaug
Veiadresse:	Sæterbygda 173, gatenr 3373	Valgkrets:	2 Torpa
	2870 Dokka	Kirkesogn:	3090604 Lunde
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Brandsrud	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.10.1874	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	71 628,5 kvm	Skyld:	0,25		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3448/51/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.09.1981	Avgiver	3448/51/3	-854,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/51/20	854,2
Skylddeling	Forretning:	14.01.1967	Avgiver	3448/51/3	-1 600,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/51/18	1 600,0
Skylddeling	Forretning:	19.10.1874	Avgiver	3448/51/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/51/3	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.10.1874	Avgiver	3448/51/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3448/51/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sæterbygda 173	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	77,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1920	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	157748521			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		48,0		48,0				
H02			29,0		29,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	538 12 78	Våningshus på Brandsrud	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Gang ca. 1970. Soverom 1980	

Bygning 2 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	157748505			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	538 12 79	Vedskjul på Brandsrud	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		

Vannforsyning:
Bygningsnr: 157748513

Antall boliger:
Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	157830678		Antall etasjer:

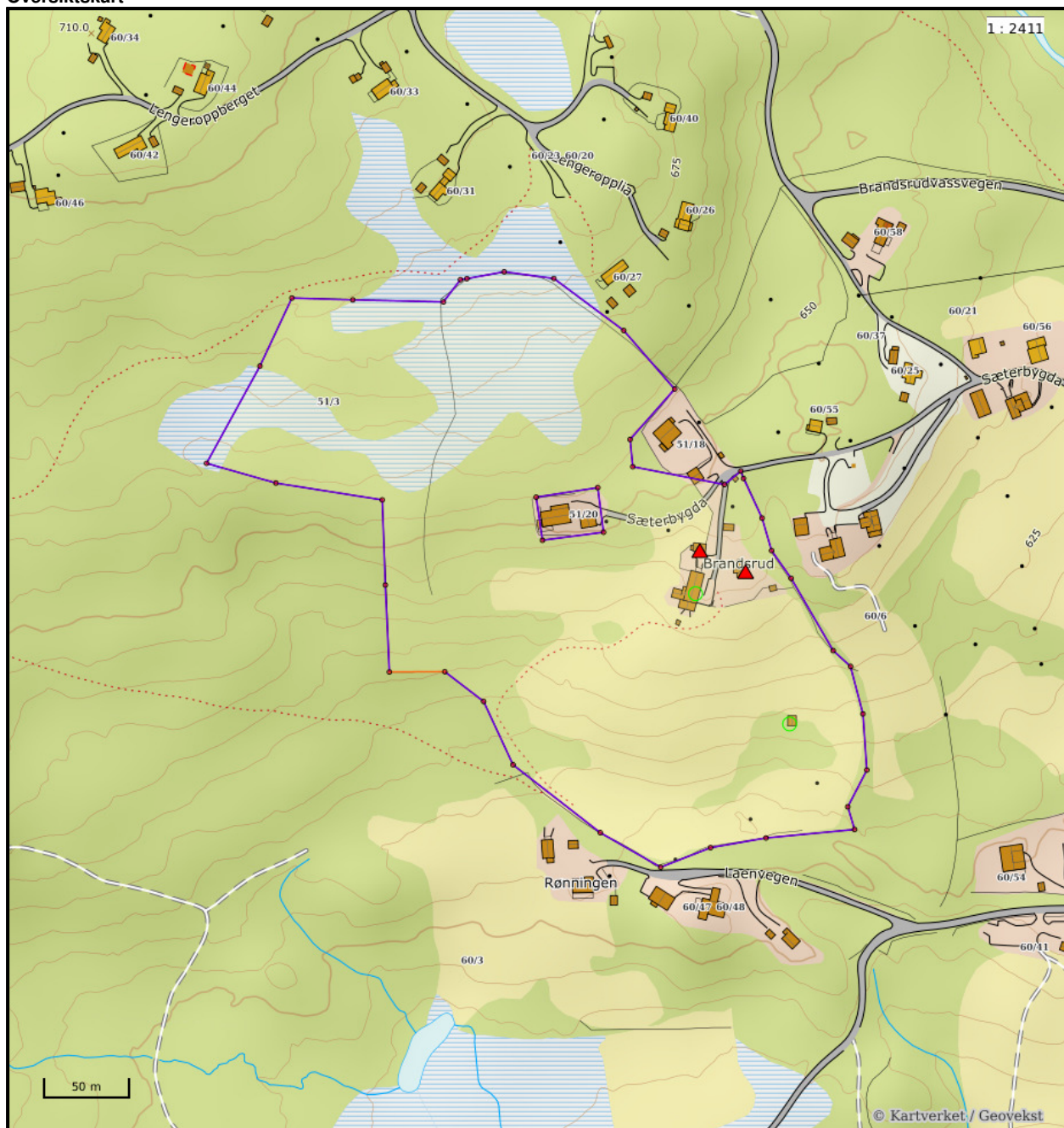
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

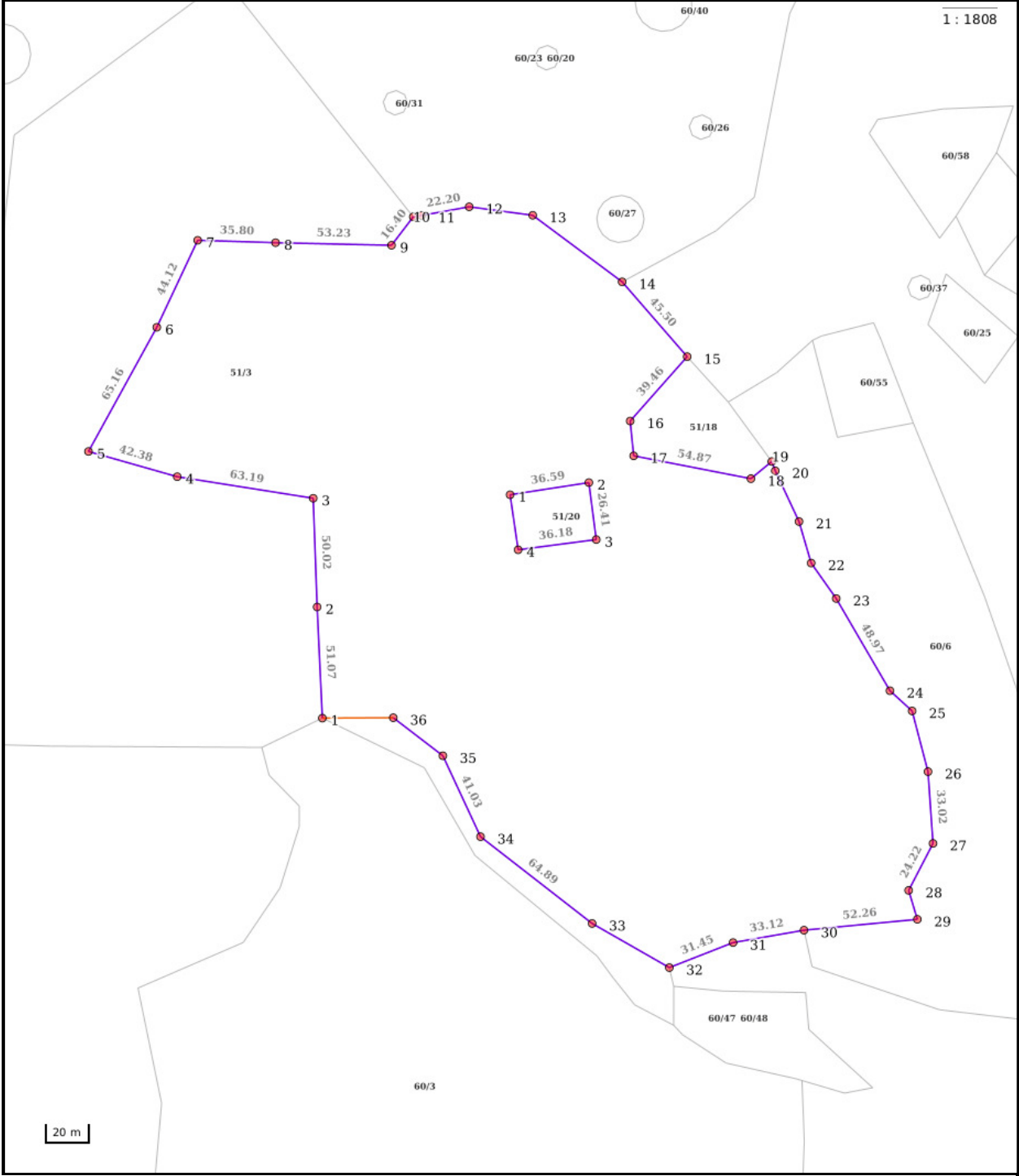
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdelar
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 71 628,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 757 152,85	551 515,18	51,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 757 203,43	551 508,13	50,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 757 253,04	551 501,74	63,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 757 257,14	551 438,68	42,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 757 264,94	551 397,02	65,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 757 324,67	551 423,05	44,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 757 366,16	551 438,06	35,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 757 368,29	551 473,80	53,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 757 372,05	551 526,90	16,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 757 385,91	551 535,66	3,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 757 386,87	551 539,44	22,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 757 392,86	551 560,82	29,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 757 391,64	551 590,22	51,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 757 364,95	551 633,94	45,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 757 333,47	551 666,79	39,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 757 301,67	551 643,43	16,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 757 285,89	551 646,54	54,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 757 280,38	551 701,13	12,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
19	6 757 289,09	551 709,89	4,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
20	6 757 284,97	551 711,88	25,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
21	6 757 262,81	551 724,89	19,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
22	6 757 244,26	551 732,17	19,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
23	6 757 229,10	551 745,17	48,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
24	6 757 189,20	551 773,56	13,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

25	6 757 180,82	551 784,54	28,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
26	6 757 153,72	551 794,42	33,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
27	6 757 121,12	551 799,67	24,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
28	6 757 098,67	551 790,57	13,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
29	6 757 085,76	551 795,74	52,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
30	6 757 076,08	551 744,38	33,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
31	6 757 067,35	551 712,43	31,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
32	6 757 053,30	551 684,29	40,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
33	6 757 070,18	551 647,15	64,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
34	6 757 105,19	551 592,51	41,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
35	6 757 140,67	551 571,90	28,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
36	6 757 155,93	551 547,58	32,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 757 262,91	551 591,59	36,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 757 271,76	551 627,09	26,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 757 246,01	551 632,95	36,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 757 238,08	551 597,65	25,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Sæterbygda 173
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