



Moen gård

Movegen 3, 2864 Fall

EiendomsMegler **1**

Landbruk

Velkommen til

Movegen 3

2864 Fall

Vakker landbrukseiendom ved Randsfjorden

Usedvanlig vakkert opparbeidet landbrukseiendom ved Randsfjorden. Staselig våningshus med 5 soverom og 3 bad. Låve med innredet selskapslokale og butikklokale. Gårdstunet er omgitt av et stort hageområde og omkringliggende golfanlegg. Eiendommens totale utstrekning utgjør om lag 1 240 dekar, hvorav vel 900 dekar produktiv skog. Leieinntekter fra golfanlegg. Fra gårdstunet er det om lag en halvtimes kjøring til Raufoss og Gjøvik mot øst, og en times kjøring til Jevnaker mot sør. Eiendommen er konsesjonspliktig.



Les salgsoppgaven nøye

Fordi eiendomskjøp er en stor og viktig investering, er det svært viktig at du som interessent setter deg nøye inn i all informasjon som er presentert i salgsoppgaven.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du får det beste grunnlaget for å avklare din kjøpsinteresse før du eventuelt inngir bud.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Jeg er utdannet jurist, og har bakgrunn fra forsikring og alminnelig advokatpraksis, sist ved Advokatfirmaet Eldens tidligere kontor i Elverum. Selv bebor jeg en landbrukseiendom på Rena, og har erfaring fra flere folkevalgte verv, herunder politisk behandling av skog- og landbrukssaker. Interessen for skog og landbruk i et samfunnsperspektiv, kulturhistorien i landbruket og alle verdier som ligger i utmarken har gitt meg en hjemmefordel i vår landbruksavdeling.



Halvor Dahle Meland
landbruksmegler/advokat
905 36 983
halvor.dahle.meland@em1ostlandet.no

Eiendommens historie fortalt med selgers ord:

Eiendommen er i sin tid skilt ut fra Nordre Halmrast. Fra oppslag i bygdbok og Norske gardsbruk : Oppland fylke. 3 foreligger to omtaler av gården hvor det indikeres at gården ble bygget/(skjøtet til Gunnar Granum) i 1926.

Imidlertid har de nåværende eierne oppdaget under renovering av gjødselkjelleren årstallet 2023 risset inn i gulvet sammen med signaturer fra murerne. I tillegg finnes originaltegningene av hovedhuset intakt. Disse er datert november 1923 av Gjøvik-arkitekten R. Dietrich. Personregnskapet til første eier Gunnar Granum befinner seg på gården og første utbetaling er fra 1925 som betyr at det da allerede var aktivitet på gården.

Over hovedinngangen er det montert en utskjæring som sier GG 1924.

Nåværende eier overtok gården i januar 2003 og startet ganske snart med overnattingsvirksomhet.

Det ble lagt ned en god del arbeid med låven, både med generelt vedlikehold og noen større arbeider for å holde bygget i hevd. Halve hønsehuset ble revet og bygget opp igjen i 2018 og der har det siden vært en brukthandel. Også fjøset ble totalrenovert i 2022 og innredet til en enkel festsal som er brukt til mange private sammenkomster.

Nåværende eier har hatt noen fantastiske år på Moen og vil se tilbake på perioden med stor glede. Et hyggelig og fredfullt sted med en hovedbygning som innbyr til sammenkomster med familie og gode venner.



Låve/driftsbygning innredet med selskapslokale og gårdsbutikk



Våningshuset er omgitt av markterasse med belegningsstein og et stort velpleid hageanlegg

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	10 800 000
<u>Tot. Pris ink omk</u>	kr	10 800 000

<u>BRA Total/BRA-i</u>	562/552 m ²
<u>Antall soverom</u>	5
<u>Eiendomstype</u>	Gårdsbruk
<u>Eierform</u>	Selveier
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1924
<u>Energimerking</u>	Bokstav: F



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer

6024260116

Adresse

Movegen 3, 2864 Fall

Registreringsbetingelse

Gnr. 68, Bnr. 2 i Søndre Land kommune

Gnr. 67, Bnr 23 i Søndre Land kommune

Gnr 68, Bnr. 2 , Fnr 1 og 2 i Søndre Land kommune

Eier

Selger: Inger Lise Ringvold

Bebyggelse

På tunet tilhørende eiendommen er det hovedbygning, låve og et stabbur/skåle.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Søndre Land kommune, med tunet plassert omtrent 178 meter over havet. Her bor du omgitt av skog og åpne kulturlandskap, med utsikt mot Randsfjorden og Randsfjorden Golfklubb som en integrert del av eiendommen. Adkomsten er via felles privat vei fra Randsfjordvegen, hvor det er etablert opparbeidet gang- og sykkelvei (som ender ved Movegen) langs fylkesveien.

For hverdagens behov er det en kort kjøretur på rundt tre kilometer inn til tettstedet Fall. Rett nord for Fall finner du Fryal barneskole og Søndre Land ungdomsskole, om lag fire kilometers kjøring fra eiendommen. Kommunesenteret Hov ligger cirka seks kilometer unna med bil. I Hov finner du et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi, barnehager, idrettsanlegg, treningssenter og spisesteder.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv gjennom alle årstider. Nede ved Randsfjorden er det lagt til rette for båtliv, fritt fiske og bading, blant annet ved Mølleparken i Fall og den populære badeplassen Kråkvika i Hov. Den nærmeste badeplassen med gangavstand fra gården er Monsestulandet med båthavn. Fallselva kultursti byr på fine turstier langs vassdraget, og oppover mot Trevatna finner du badeplasser, padlemuligheter og et omfattende løypenett for langrenn om vinteren.

Nærmeste bussholdeplass ligger i kort gangavstand langs fv. 34 i krysset ved ved Movegen. Med bil tar det rundt 25 minutter til Raufoss og omtrent 35 minutter til Gjøvik. Togstasjonene på Eina og Jaren gir forbindelse med Gjøvikbanen videre mot Oslo, mens bilturen til Oslo Lufthavn Gardermoen tar rundt en time og et kvarter.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.

Om eiendommens areal og arealressurser

Beskrivelse av eiendommens areal

Eiendommen består av 4 matrikler med gnr/bnr/fnr:

68/2

67/23

68/2/1

68/2/2

Eiendommens totale areal utgjør 1 359,9 daa i henhold til opplysninger i NIBIO gårdskart, men dette inkluderer også eiendom med gnr/bnr/fnr 68/2/2, og som er arealregulert til masse- og steinuttak og festet bort til annen bruker. Derimot er gnr/bnr/fnr 68/2/1 som også har festenummer ikke festet bort, og er en selveid del av eiendommen. Samlet utstrekning på arealer som ikke er underlagt bortfeste, er etter dette i følge Nibio gårdskart 1 240,7 dekar.

I følge Nibio gårdskart fordeler sistnevnte areal seg slik:

- Fulldyrket mark 5,1 daa
- Skog høy bonitet 171,9 daa
- Skog middels bonitet 256,3 daa
- Skog lav bonitet 511,2 daa
- Uproduktiv skog 99,5 daa
- Myr uten skog 41,5 daa
- Jorddekt fastmark 139,3 daa
- Skrinn fastmark 3,3 daa
- Bebygd, veier mm 12,7 daa

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte arealfordeling kan avvike både fra landbrukstakst inntatt i salgsoppgaven, og fra hovedtall fra eiendommens skogbruksplan. Begge dokumenter inkluderer areal som er festet bort, og skogbruksplanen bygger på en selvstendig vurdering av produktive arealer, og som ofte avviker noe fra arealkategoriseringen som fremkommer av Nibio gårdskart.

Dyrka mark

Ifølge Nibio er det ca. 5 dekar dyrka mark. Dette arealet benyttes i dag til beite for sau.

Skogen

Utdrag fra takstmannens beskrivelse av skogsarealene:

"Ifølge sumtallsrapport har eiendommen et totalareal på 1 369 dekar. Dette inkluderer dagens golfbane og det som er festet bort til utak av steinmasser. Eiendommen har skogbruksplan fra takstår 2013. Opplysningene i sumtallsrapporten er innhentet 03.07.26. Ifølge rapporten er produktivt skogareal 1 021 dekar. Skogen tilhørende eiendommen har gnr. 68 bnr. 2 og gnr. 67 bnr. 23. I tillegg er det noe skog på festetomtene. Hovedteigen tilhørende 68/2 ligger øst for tunet. I tillegg er det noe skog nær golfbanen. Adkomst til hovedteigen er på felles privat veg. Ifølge Nibio er det ca. 290 dekar skog, fordelt på lav til høy bonitet tilhørende gnr. 68 bnr. 2. I tillegg har eiendommen en skogteig med gnr. 67 bnr. 23. Denne skogteigen ligger ca. 10 km sydøst for tunet målt i luftlinje. Området er kalt Glåmhaugen og ligger på ca. 525-550 meter over havet. Skogteigen har adkomst på en felles privat skogsbilveg. Vegen er nylig opprustet og har meget god kvalitet. Dagens eiere har betalt inn ca. 30 000,- i anleggsbidrag. Vegen er åpen for almen ferdsel. I enden av veien er det satt opp betalingsbom med skriftgjenkjenning.

Ifølge Nibio består skogteigen på gnr. 67, bnr 23 av 3 dekar høy bonitet, 138 dekar skog med middels bonitet og 485 dekar med lav bonitet. I tillegg er det ca. 155 dekar med uproduktiv skog,

myr og jorddekt fastmark. Ifølge eier ble alt drivbart virke avvirket før 2003.

Ifølge oppgave fra Søndre Land kommune ble det avvirket ca. 3 350 kbm i perioden 1995 til 2001. I 2016 og 2017 ble det avvirket ca. 1600 kbm. i skogteigen ved tunet. Etter avvirkningen ble det delvis plantet på god bonitet. På lavere bonitet er det naturlig foryngelse. Ifølge eier har midler avsatt på skogfond blitt benyttet til planting og ungskogpleie, samt at det har blitt bygget felles veg med god kvalitet ved tunet.

Driftsforholdene i skogen anses som gode. Det er muligheter med hogstmaskiner i hele skogen. Det er felles skogsbilsveger som er organisert med et veistyre. Det er opparbeidet felles velteplass ved den private vegen øst for tunet. Skogen består av 84 % gran, 12 % furu og 4 % løvvirke ifølge skogbruksplan."

Sumtallsrapport fra skogbruksplanen er inntatt i salgsoppgaven. Som nevnt inkluderer skogbruksplanen også bortfestede arealer, og baseres på takst fra 2013, og må leses med dette for øyet. For nærmere innsikt anbefales egenundersøkelser, gjerne sammen med skogsakkyndig.

Jakt

Det er opplyst at storviltjakta er forvaltet gjennom Søndre land viltlag, og at eiendommen normalt tildeles to fellingsretter på rådyr hvert år. Søndre land viltlag har egen nettside med nærmere opplysninger om hvordan ulike jaktformer organsieres; <https://www.sl-viltlag.no/>.

Golfbane

Om lag 150 dekar av arealet rundt sør og vest for gårdstunet, tidligere dyrka mark og skog er leid ut til bruk som golfbane og disponeres i henhold til vedtatte reguleringsplaner. Leietaker er Randsfjorden golfklubb og som driver golfbanen med 12 hull, men med 18 utslagssteder slik at en kan gå en full 18-hullsrunde. Arealene som leies ut til golfbane ligger på vestsiden av gårdstunet og mellom Randsfjordvegen og Randsfjorden, og på sørsiden av gårdstunet. I salgsoppgaven er det inntatt et eget kartutsnitt med flybilder, og som viser golfanleggets beliggenhet i forhold til gårdsbebyggelsen.

I 2002 og og 20023 ble det inngått henholdvis tinglyste avtaler om bortfeste og utleie av areal til daværende driver av golfbanen. Disse avtalene er fortsatt tinglyst, men har opphørt og gjelder ikke lenger.

Nåværende avtale ble fornyet i 2020 og har en varighet på 20 år med virkning fra 01.01.2020. Avtalen løper frem til 01.01.2040. Dersom banen fortsatt benyttes til golf, har dagens leietager fortrinnsrett til fortsatt leie. Ny eier trer inn i avtalen, og vil være forpliktet av denne.. Leieprisen indeksreguleres hvert andre år, og ble sist regulert i januar 2026. Årlig leiebeløp utgjør i dag i underkant av kr. 85 000,-.

Areal festet bort til masse- og steinuttak

Nord for gårdstunet ligger en teig med gnr/bnr/fnr 68/2/2 og med et samlet areal på 119,2 dekar. Dette arealet er regulert til masse- og steinuttak og disponeres av fester til dette formålet. Festekontrakten ble inngått i 2003, og gjelder til "grusforekomsten er tømt". Bortfester har ingen løpende inntekter fra denne avtalen, men rett til å "ta ut grus til vegombygging på egen grunn".

Bortfester oppfatter at retten til skog/trevirke på arealet som ikke benyttes til uttak av grus og stein hører til bortfester, men dette fremkommer ikke klart av tinglyst festeavtale. Fester er etter avtalen forpliktet til å sette eiendommen tilbake til skogsområde etter at forekomsten er uttatt.

Masseuttaket er undergitt egne bestemmelser i reguleringsplan fra 2001, og med bestemmelser om drift, støy, kontroll mm. Bestemmelser og reguleringsplankart er inntatt i salgsoppgaven. Som følge av mangel på festeinntekter fra festeforholdet er den verdsatt til 0, men arealet har en potensiell fremtidig verdi når arealet en gang tilbakeføres til eiendommen.

Nærmere om eiendommens bebyggelse

Våningshus

Staselig våningshus fra 1924 med tradisjonell og herskabelig planløsning fordelt over fire plan. Boligen er oppført i trekonstruksjon på støpt sparesteinsmur, og kjennetegnes av klassiske bygningsdetaljer, romslige oppholdsrom med generøs takhøyde og et påkostet kjøkken i heltre. Eiendommen omfatter i tillegg en stor låve med innredet selskapslokale og et tradisjonelt stabbur.

Vindfang og hall:

Hovedadkomsten skjer via et overbygget inngangsparti med skiferfliser og tofløyet ytterdør fra 2023. Innenfor ligger et vindfang som leder inn til en romslig hall med heltre tregulv, malt panel på veggene og en eldre tretrapp med lakkerte trinn og malt rekkverk opp til andre etasje. Fra vindfanget er det direkte adkomst til toalettrom.

Stue:

Stuen består av peisestue og dagligstue i åpen forbindelse, med en takhøyde på 2,60 meter og originale heltre grangulv. Rommene er utstyrt med åpen murt peis, eldre etasjeovn og en luft-til-luft varmepumpe. Flere vindusflater gir rikelig med dagslys og utsyn mot hagen og gårdstunet.

Spisestue:

Spisestuen har heltre grangulv, vegger med malt originalpanel og duk i himling. Rommet har god plass til langbord for selskaper, og dobbeltdører med enkelt glass og overlys åpner direkte ut mot glassverandaen.

Glassveranda:

Uisolert glassveranda med tregulv, trepanel på vegger og vinduer med farget og dekorativt glass. Rommet fungerer som et lunt oppholdssted i sommerhalvåret, med utvendig dør og tretrapp direkte ned til hagen og markterrassen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble restaurert i 2014 med innredning i heltre, bestående av takhøye overskap, benkeskap med et-speils fronter, heltre benkeplate og en frittstående kjøkkenøy med skuffeseksjoner. I benkeplaten er det nedfelt vask- og skyllekum, håndvaskkum, elektrisk platetopp og platetopp på gass. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, med avtrekk via kjøkkenventilator. Rommet har furugulv, stålplate på vegg over benken, peis med lukket innsats samt en luft-til-luft varmepumpe fra 2021. Tilknyttet kjøkkenet ligger et eget anretningsrom med baktrapp til andre etasje og kjellertrapp, samt et separat vindfang med egen inngangsdør.

Toalettrom:

Toalettrommet i første etasje har adkomst fra vindfanget og hallen. Rommet er utstyrt med vinylbelegg på gulv, malt trepanel på vegger og i himling, frittstående toalett, servant, elektrisk panelovn og naturlig ventilering via vindu.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet i andre etasje har heltre gulv, kledde vegger, duk i himling og direkte adkomst til eget privat badrom. Fra rommet er det utgang via balkongdør til en vestvendt luftbalkong med dekke av asfaltapp og rekkverk i strekkmetall, plassert over taket til glassverandaen.

Bad tilknyttet hovedsoverom:

Privat baderom etablert i 2004 med direkte inngang fra hovedsoverommet. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger med pusset mur mot pipe i dusjsonen, samt malt trepanel i himling. Innredningen består av servant, frittstående toalett, dusjkabinett og naturlig ventilering med avtrekksventil i himling.

Fire soverom:

I andre etasje finnes ytterligere fire soverom som er oppusset av eier med delvis innvendig etterisolering. To av rommene har gulv av heltre gran, ett har furugulv og ett har bjørkeparkett. Veggene er kledd med panel samt tapet på ett rom, og himlingene har panel eller MDF-plater. Rommene har fleksibel plass til seng og garderobeløsninger.

Bad nord/øst 1:

Baderom i andre etasje etablert i 2004, innredet med flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malt trepanel på vegger, samt trepanel i himling. Sanitærutstyret omfatter servant, frittstående toalett og dusjkabinett, med naturlig avtrekk i himling og luftespalte under dørblad.

Bad nord/øst 2:

Baderom i andre etasje etablert i 2004, med flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malt trepanel i himling. Rommet er utstyrt med servant, frittstående toalett, dusjkabinett og avtrekksventil i himling.

Loftsetasje:

Loftsetasjen er uinnredet og har adkomst via bi-trapp. Etasjen har tregulv, synlige A-takstoler, vindu i hver gavlvegg og kneloft under skråtaket med innvendig tilgang, godt egnet for oppbevaring.

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen har innvendig adkomst fra anretningsrommet samt utvendig inngang via et lite tilbygg. Arealet har et oppgraderingsbehov og består av fire boder, snekkerverksted, rom med jordgulv til lagring av grønnsaker, samt vaskerom og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, 300 liters varmtvannsbereder fra 2013 og trykktank fra 2021.

Overflater:

Gulv: Hovedsakelig heltre gran i oppholdsrom og gangarealer, furugulv på kjøkken og ett soverom, bjørkeparkett på ett soverom, vinylbelegg på toalettrom, og fliser på baderommene. Delvis støpt plate og delvis jordgulv i kjeller.

Vegger: Hovedsakelig malt originalt trepanel, malte eller tapetserte plater med brystning i stuene, fliser og pusset mur på baderommene, samt stående plankelaft i ytterveggskonstruksjon og pusset mur i kjeller.

Himling: Hovedsakelig malt trepanel og malte plater, strie i stuer, duk i spisestue og på hovedsoverom, samt MDF-panel på ett soverom. Trepanel og stubbloft i kjeller.

Lagring:

Oppbevaringsmuligheter i uinnredet loftetasje på 109 m² samt kneloft under skråtak. Kjelleretasje på 134 m² med fire boder, snekkerverksted og grønnsaksbod. På gårdstunet finnes stabbur på 80 m² over to etasjer med to stabbursrom, kornlager og vedskjul på 40 m², samt låve på 350 m² med redskapslagring i støpt kjeller på 101 m², fjøsloft, høylager, butikk- og lagerarealer på 90 m², lagerrom på 21 m² og 43 m², samt integrert garasje på 37 m².

Arealer våningshus

BRA - i: 552 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 562 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 134 m² Fire boder

1. etasje

BRA-i: 157 m² Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, peisestue, dagligstue, spisestue, glassveranda, kjøkken, anretning, vindfang kjøkken

BRA-b: 10 m² Glassveranda

2. etasje

BRA-i: 152 m² Trapperom, to bad nord/øst, bad på soverom, fem soverom, hall m/trapp

3. etasje

BRA-i: 109 m² Lagerrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

I loftetasje er mindre deler (5 m²) av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Glassveranda er vurdert til Innglasset balkong (BRA-b).

Balkong i 2.etasje er definert som TBA, øvrige utvendige plattinger er ikke inkludert i arealet.

Det bemerkes at vegger mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende ca. 2,60 m.

Målt takhøyder 2. etasje: Varierende ca. 2,18 m (bad) til ca. 2,50 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,32 m under skråtak til ca. 2,21 m mot hanebjelker.

Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende ca. 1,93 m.

Arealmåling kan ha avvik, da yttervegger er av varierende tykkelse.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS 3940:2023.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert og kan avvike fra planskisse. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Øvrig bebyggelse på eiendommen

Låve

På gårdstunet står en tradisjonell låve oppført i 1924. Låven er oppført i tegl og bindingsverk over fire plan, med ombygd fjøsdel innredet som selskapslokale med kjøkkenkrok, butikk- og lagerdel, stall, lagerrom og integrert garasje.

Bygget er oppført som tradisjonell kjørebrolåve i bindingsverk med til sammen 4 plan inkludert støpt kjeller under det tidligere fjøsrommet. Det tidligere fjøsrommet på 106 kvm, og som har vegger av murt kalkstein er i nåværende eiers tid modernisert og ombygd til et selskapslokale. Murt kjeller under fjøsrommet ble restaurert i 2020, og benyttes til lager og garasje for mindre redskaper.

Mot den andre enden av bygget, og ut mot tunet er det innredet et stort rom som har vært benyttet som butikklokale.

Se nærmere opplysninger om dette bygget i landbrukstakst inntatt i salgsoppgaven.

Stabbur/vedskåle

Stabburet er etter det opplyste oppført i i 1925, oppført i laftet tømmer over to etasjer. Stabburet har senere blitt tilbygget med uthus i bindingsverk på støpt ringmur, og som i dag benyttes som vedskåle.

Byggemåte og tilstand, våningshus

Byggemåte/konstruksjon

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 31.08.2026.

Bygning:

Våningshus oppført i 1924. To-etasjes bygning med uinnredet loftetasje og kjelleretasje. Bygningen er oppført i trekonstruksjon med stående plankelaft på støpt sparesteinsmur. Kunde opplyser at bygningen står på morenemasser. Etasjeskillere er av bjelkelag, isolert med sagflis. Det må påregnes skjevheter i bygning fra denne alder. Kjelleren har støpt plate på grunn med unntak av et rom med jordgulv. Kjelleretasjen er uinnredet med innvendig og utvendig tilgang og består av boder. Vegger er av mur og det er trepanel eller stubbloft i himling. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning med en tykkelse på ca. 30 mm. Kledningen er behandlet med Tjæralin og ble sist behandlet i 2005.

Tak:

Saltak konstruksjon med A-takstoler og uinnredet loft med trappetilgang, samt kneloft. Taktekking er av skifer på hovedtak. Taktekking over inngangsparti og tilbygg kjøkkeninngang er av takstein-profilerte metallplater. Undertaket er ukjent. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Takstige til piper. Vindskier og toppbord av tre med beslag på hovedtak.

Pipe/Ildsted:

Det er to teglsteinspiper som er skråmurt på loft med sotluker i kjeller. Tilkoblet flere eldre etasjeovner, peis med innsats på kjøkken og åpen peis i stue.

Vinduer:

Koblede eldre trevinduer med originalt glass. Glassveranda har vinduer med farget og dekor glass. Vindu i hver kortende på loft. Eldre koblede kjellervinduer.

Dører:

To-fløyet hoved ytterdør med utvendig sporfrest profil og 2-lags isolerglass til vindfang, datert 2023. Ytterdør med sporfrest profil og 2-lags isolerglass til kjøkkeninngang. Dør til glassveranda med ytter- og innerdør og enkelt glass, samt overlys. Ytterdør fra glassveranda med enkelt glass. Balkongdør med ytter- og inner dør og enkelt glass til balkong. I hovedsak eldre heltre dører innvendig, enkelte med glass og to-fløyede. Eldre kjellerdører.

Trapper/adkomst:

Hovedtrapp fra hall til 2.etasje er eldre tretrapp med lakkerte trinn og malt rekkverk. Bi-trapp fra kjeller til loft er enkel malt tretrapp. Utvendig tretrapp til glassveranda.

Balkong/terrasse:

Luftbalkong mot vest understøttet mot tak til glassveranda med tilgang fra soverom. Dekke av asfaltpapp, rekkverk av strekkmetall. Ukjent alder på dekke. Overbygget inngangsparti med skiferfliser på betongdekke. Belegningsstein på større partier mot vest. Glassveranda med tilgang fra spisestue og hage, oppført i trekonstruksjoner fundamentert med støpte pilarer, tregulv, trepanel, vinduer med farget glass og dører.

VVS-installasjoner:

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap på bad 2.etasje med drenering, fordeling for vann, trykktank og stoppekran i kjeller. Luke med koblinger på bad i soverom. Anlegget er fra 2004 med oppgraderinger, der bl.a. trykktank er datert 2021. Synlige avløpsrør av

plast med stakeluker i kjeller. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i kjeller, produksjonsår 2013. Sluk i gulv i kjeller, samt sluk under kabinett i tre bad i 2. etasje med smøremembran renoverert i 2004 som egeninnsats.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon med aktiv lufting med vinduer i boligen. Kjøkkenventilator med avtrekk på kjøkken. Naturlig ventilerings med ventil i himling og spalte for tilluft under dørblad på bad nord/øst 1. Naturlig ventilerings med ventil i himling på bad nord/øst 2 og bad på soverom. Naturlig ventilerings med vindu på toalettrom i 1. etasje. Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger i kjelleretasje.

Tekniske detaljer:

Luft-til-luft varmepumper, der en er i kjøkken datert 2021 og en i stue udatert. Panelovn for oppvarming på toalettrom. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Byggemåte stabbur/skåle:

Oppført rundt 1925 i utkanten av tunet. Stabburet er oppført av laftet tømmer på solid støpte fundamenter over to etasjer. Tilbygg oppført i bindingsverk på støpt ringmur. Totalt bebyggt areal er ca. 80 m². Utvendig er hele bygningen kledd med låvepanel. Saltaket er tekket med eldre teglstein. Tilbygget/skålen er uisolert med jord/flisgulv.

Byggemåte låve med tidligere husdyrrom og låve:

Oppført i 1924 som tradisjonell kjørebrolåve med et totalt areal på ca. 350 m² over totalt fire plan. Fjøsdelene er fundamentert på støpt kjeller, med fjøsvegger i murt teglstein og innvendig takhøyde i kjeller på ca. 2,10 m. Låven for øvrig er oppført i bindingsverk fundamentert på steinpilarer. Utvendig kledning er låvepanel. Saltak tekket med eldre teglstein, undertak av flistak. To låvebruer bygget av naturstein.

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. Sikringsskap med skru- og automatsikringer er plassert i trapperom 2.etasje. Eier opplyser det elektriske anlegget ble kontrollert av Etna Nett i 2016, med fremvist dokumentasjon datert 31.8.2026, som viser mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Eier opplyser at gamle kabler er skiftet ut, nytt opplegg på hele kjøkkenet samt egne kurser til varmepumper. Arbeidet er utført over flere år, utført av Elektro 1 AS. Det foreligger to filer på Boligmappa.no fra Elektro 1 AS, datert 23.1.2024 og 11.4.2024, ikke åpnet. På grunnlag av fremvist dokumentasjon og opplysninger fra kunde er det ikke behov for en utvidet el-kontroll.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ytterdør - balkong | Ytterdør passer ikke til åpning og det er åpen glippe ned til terskel på ca. 10 cm. Ytterdør må skiftes for at tettheten ivaretas. Konsekvens er trekk og inndrev av fukt.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | I rom med jordgulv er det høy luftfuktighet med bl.a. avskalet murpuss på vegger, observert kjelleredderkopper, som er symptom på fuktig miljø. I det sør/østre hjørne ble det observert råte tendenser i stubbloft/ bjelke og målt opp til ca. 21 % fukt, som er over grensen for skadelig fukt. Utvendig nedløp i det sør/østre hjørne er ikke ledet vekk fra grunnmur og kan være en medvirkende årsak til fukt. Lufteventiler er tettet igjen med isolasjon. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Råteskadet treverk må skiftes og det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skaden. Det må gjøres tiltak for begrense fuktighet i kjeller, ved f.eks. fuktsperre mot grunn, gjerne med vintermatter, som utligner temperatur og motvirker kondens fra grunn og opprette ventilerings. Takvann fra nedløp må ledes vekk fra grunnmur. Det kan også vurderes å utbedre eller etablere utvendig fuktsikring og drenering, selv om hovedårsaken til fukt er vurdert å komme fra grunn. Konsekvens av fukt i kjeller kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer. Kostnadsestimat er kun for innvendig tiltak, samt lede vekk takvann. Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da

de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Undertaket er ukjent, det er synlig trepanel over takkonstruksjon på loftet, som i utgangspunktet ikke er et vanntett sjikt. Det er viktig å vedlikeholde takteking jevnlig, spesielt hvis eller når det ikke er tett undertak. Konsekvens at utett tak kan være skader på underliggende konstruksjoner og på sikt svikt. Ved eventuell omlegging av tak må det etableres tett undertak.
- Takteking - av metallplater. | Metallplater er deformerte med tråkkaskader på begge tak. Det bør påregnes at takteking skiftes, samtidig bør også undertaket skiftes. Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist rennmerker på piper og fuktmerker på treverk i forbindelse med gjennomføringer i tak på loft. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Iht. dagens krav mangler snøfangere på hele taket. Kunde opplyser at beslag og tetting rundt piper er utbedret og fuktmerker kan være fra før dette ble utbedret. Ved kontroll av takteking bør også tetting og beslag på gjennomføringer kontrolleres. Konsekvens av utettheter kan være skader på underliggende konstruksjoner. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Takvann må ledes vekk fra grunnmur, spesielt viktig med denne type bygning med kjeller. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det anbefales å montere snøfangere.
- Vindskier og gesims | Gesimser (kledning under takutstikk) og enkelte vindskier/toppbord, som ikke er skiftet, har skader flere steder. Skadede gesimser og vindskier/toppbord bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen. Det anbefales en grundigere gjennomgang av gesimser og vindskier/toppbord, da begrenset inspeksjon fra bakkenivå kan medføre at ytterligere skader ikke er avdekket.
- Takkonstruksjon/Loft | Uisolert kanal er avsluttet på kneloft øst, ukjent føring. Det bør undersøkes nærmere hvor denne kommer fra og om den skulle vært ført over tak eller ut i vegg, samt isolere kanalen for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Flere vinduer har slitasje mellom glassene og utvendig med bl.a. løs eller manglende kitt. Eldre originale vinduer og glass må tas godt vare på og vedlikeholdes jevnlig skal de fortsatt opprettholde sin funksjon. Vinduene har ikke dagens isolasjonsevne og ved eventuell utskifting bør det tilstrebes vinduer med samme uttrykk. Det må foretas lokal utbedring.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, men at det har vært gjort tiltak. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- 2. Etasje Bad nord/øst 1 - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- 2. Etasje Bad nord/øst 1 - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det må foretas inspeksjon av sluk når kabinettet er flyttet. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- 2. Etasje Bad nord/øst 1 - Ventilasjon | Det er kun naturlig ventilasjon, som har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk. Iht. NS3600, skal det gis TG2 ved dette forholdet. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, da naturlig ventilasjon ofte gir utilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

- 2. Etasje Bad nord/øst 2 - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- 2. Etasje Bad nord/øst 2 - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- 2. Etasje Bad nord/øst 2 - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det må foretas inspeksjon av sluk når kabinettet er flyttet. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- 2. Etasje Bad nord/øst 2 - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- 2. Etasje Bad på soverom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- 2. Etasje Bad på soverom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- 2. Etasje Bad på soverom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det må foretas inspeksjon av sluk når kabinettet er flyttet. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- 2. Etasje Bad på soverom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet. Det bør monteres tettemuffer på varerørene til vannrør i kjøkkenbenk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader i rom som ikke er fuktbeskyttet.

- Innvendige avløpsrør | Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning. Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Fuktsikring og drenering | Det er observert fukt i sør/østre del av kjeller, dette trenger ikke å ha sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering, men det er en risiko for at det er medvirkende årsak. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Etasjeskillere av bjelkelag. Det må påregnes skjevheter i bygning fra denne alder og er ikke videre vurdert utover denne beskrivelsen..

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale

el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Andre opplysninger om eiendommen

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. To luft-til-luft-varmepumper plassert i stue og kjøkken (2021). To teglsteinspiper tilkoblet flere eldre etasjeovner, peis med innsats på kjøkken og åpen peis i stue. Elektriske varmekabler i gulv på tre bad i andre etasje, samt panelovn på toalettrom i første etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut, men vær oppmerksom på eventuell boplikt, samt andre krav som måtte stilles ved utleie av både bygninger og jordbruksarealer.

Verneklasse/SEFRAK

Ingen av bygningene på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. For bygninger er SEFRAK-registrert kan dette få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger.

Kartoppslag viser ingen automatisk fredede kulturminner på eiendommen.

Arealet som ligger mellom riksvegen og Randsfjorden inngår i et større område som er kategorisert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Dette arealet er i dag omdisponert til golfbane. Nedenfor følger Riksantikvarens begrunnelse for hvorfor dette landskapet og kulturmiljøet er av nasjonal interesse:

"Området ligg innanfor eit stort, ope landskapsrom rundt innsjøen Randsfjorden. Opp frå Randsfjorden ligg slake lisider der leirjord gir gode føresetnader for jordbruk. Landskapet går

etter kvart over i skogkledde åsar med grus/morenejord. På vestsida strekkjer åsane seg opp til 500–600 meter over havet. Frå midten av 1800-talet fekk skogeigande bønder langs Randsfjorden eigedomsrett til allmenningen til kongen. Samtidig vart dei strenge sagbruksprivilegia frå 1600-talet oppheva. Den teknologiske utviklinga med dampagbruk, høvleri, tremasse-, cellulose- og papirindustri gav bøndene store moglegheiter til økonomisk utbytte av skogen. Høgkonjunkturen for skogbruket i Land varte til det vart eit kraftig fall i tømmerprisar i 1921. I same periode gjekk jordbruket gjennom eit hamskifte med modernisering og mekanisering, og vart i større grad marknadsretta. Den gode økonomien førte til stor byggjeaktivitet på gardane med store skogeigedommar. Store våningshus i dei rådande stilartane, som sveitserstil, drakestil, jugend og nyklassisisme, og dessutan store einskapslåvar vart bygde. Det var inntektene frå skogbruket, ikkje jordbruket, som la grunnlaget for byggjeaktiviteten. I det same området finn vi òg bygningane til dei som jobba på skogen, både husmannsplassane der dei budde, og koiene der dei oppheldt seg under arbeidet. Desse små og enkle bygningane står i sterk kontrast til skogeigargardane og viser at ikkje alle samfunnslag fekk ta del i den økonomiske utviklinga. Dei skogrike åsane rundt Randsfjorden ligg langt frå skipsleia, og skogbruket var lite utvikla før 1700-talet. Skogen hadde vorte brukt av dei gardane som hadde rett til å hente ut tømmer til eigen bruk i den kongelege allmenningen. Frå gammalt av vart elvane brukte til transport av hus- og vedtømmer, medan den første kjende fløytinga for eksport var i 1634. På 1660–70- talet fekk fut Jørgen Phillipsson kongeleg privilegium på tømmerbruk i kongens allmenning i fleire delar av området, og dessutan rett til fløyting, utbygging av fossefall og førsterett til å kjøpe tømmer av bøndene. Han bygde dammar, sluser og andre installasjonar i Lomsdals-vassdraget, som var det viktigaste fløytingsvassdraget på Veståsen, og som dekte eit enormt skogsareal. Randsfjorden gav gode moglegheiter for transport av trelast til Drammen. I Noreg var den kystnære skogen i stor grad uthogd på 1700-talet. Skogsområda i innlandet vart viktigare. Då bøndene fekk eigedomsrett til kongens allmenning på midten av 1800-talet, spreidde utbyttet frå skogbruket seg til fleire av grunneigarane. Dei fleste av dagens fløytingsanlegg i Lomsdals-vassdraget er bygde i perioden 1870–1905. Her finst mange kulturminne etter fløyting, som elveforbyggingar, dammar, damhytter, skogshusvære, stallar, naust og fiskebuer. Etter andre verdskrig vart fløytinga i aukande grad utkonkurrert av frakt med lastebil på vegar ned til Randsfjorden. Fløytinga i vassdraget tok slutt i 1968. I regi av foreininga Lomsdalsvassdragets bevaring vart det i 1994 gjennomført eit restaurerings- og formidlingsprosjekt knytt til dammar, skogshusvære o.a. Fallselva eigna seg ikkje like godt til fløyting, men fossefalla gav kraft til industri. Utviklinga av tettstaden Holmen – seinare kalla Fall – er knytt til bruk av kraft frå Fallselva til ulik verksemd frå slutten av 1700-talet og framover. Mellom anna vart vasskrafta brukt til sagbruk og garveri og Holmen Mølle, som var i drift frå 1908 til tidleg 1960-tal. I 1874 kom Lands Træsliberi i drift, og i 1910 vart Skrankefoss Træsliberi anlagt noko høgare i elva. Tremasse og ferdige pappprodukt kunne fraktast ut frå Fall stasjon (1902) på Valdresbanen rett ved. Fabrikkane ved Fallselva fungerte som hjørnesteinsbedrifter i Fall og Holmen. Dei vart nedlagde i 1962, med store konsekvensar for lokalbefolkninga. Nokre fann seg arbeid ved andre treforedlingsfabrikkar, men mange vart vekependlarar til Oslo. Produksjonsbygg på dei to fabrikkane inngår som del av ein kultursti med kulturminne knytte til Fallselva. Stien vart vald ut som Søndre Lands tusenårsstad. Fabrikkane er godt bevarte døme på ei verksemd som i ein periode var svært viktig for regionen. Arbeidarbustader, funksjonærbustader og direktørbustad speglar den sosiale strukturen i den tidlege industristaden. Tradisjonelt skogbruk og treforedlingsindustri har vore eit viktig næringsgrunnlag for gardbrukarar og gitt industriarbeidsplassar til tidlegare husmenn og småbrukarar. På 1920- og 30-talet kom delar av arbeidarklassen, hovudsakleg skogsarbeidarar, i konflikt med det lokale næringslivet, stort sett skogeigarar. Årsaka til den såkalla Randsfjord-konflikten var eit dramatisk fall i tømmerprisane frå 1921–22, men konflikten gjaldt prinsipielt organisasjons- og forhandlingsretten. Han varte frå 1929 til 1936 og fekk langvarige etterverknader for forholdet mellom folk i bygda."

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vannforsyning, borevann og brønn. Avløpet er privat med septiktanker og infiltrasjonsgrøfter. Det er ikke pålegg om oppgradering av avløpet ifølge eier, men det kan komme krav om minirensanlegg eller eventuelt tilkobling offentlig avløpsnett.

Eiendommen har adkomst på en felles privat veg som tar av fra Randsfjordvegen, som er en fylkesveg.

Skogteigen ved Glåmhaugen, og som ligger ca. 10 km. sør for gårdstunet har adkomst via felles privat skogsbilvei. Veien er nylig opprustet og har god kvalitet. Veien er åpen for allmenn ferdsel, men med betalingsbom med skiltgjenkjenning.

Barnehage/skole/fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 0536032, «Randsfjorden Golf og nye Moen grustak», vedtatt 25.06.2001. Innenfor planen er delarealer av eiendommen regulert til blant annet golfbane (ca. 76 629 m²), jord- og skogbruk (ca. 21 550 m²), høyspenningsanlegg (ca. 10 761 m²) og bevaring av landskap og vegetasjon (ca. 7 520 m²).

Eiendommen omfattes også av detaljregulering 0536063, «Fv. 34 Grime-Vesleelva», vedtatt 12.02.2018. Her er delarealer regulert til golfbane (ca. 8 623 m²), landbruksformål (ca. 1 540 m²) og kjørevei (ca. 152 m²).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2016-2026, vedtatt 11.04.2016. I henhold til planen er et delareal på ca. 261 636 m² avsatt til LNFR-formål (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde), ca. 93 828 m² er avsatt til idrettsanlegg, og ca. 18 213 m² er avsatt til råstoffutvinning.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Det er registrert grunnforurensning på eiendommen i Matrikkelen. Dette gjelder lokalitet 2284, «Moen/Sørjordan Grustak», med påvirkningsgrad 'X - Mistanke om påvirkning'.

Reguleringsplan 0536032 definerer et fareområde for høyspenning. Bestemmelsene angir en faresone på 12 meter på hver side av kraftlinjens midtlinje. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med bebyggelse.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i 1924. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Rettigheter og forpliktelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på hovedbølet (GNR 68, BNR 2):

1915/900905-1/20 09.04.1915 SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1915/900904-1/20 28.05.1915 SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1929/900453-1/20 03.07.1929 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Vestoppland kommunale kraftselskap registrert

1937/2641-2/20 21.12.1937 BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3447 GNR: 68 BNR: 49

1939/360-1/20 21.02.1939 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver Statens Vegvesen

1954/608-1/20 19.02.1954 SKJØNN

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/2419-1/20 17.06.1961 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring og tillatelse til å legge stikkrenne ved riksveg tilknyttet eiendommen. Vegvesenet holder tilstrekkelig store rør og vedlikeholder stikkrennen, mens eier utfører arbeidet etter vegvesenets anvisning. Tillatelse til videreføring av vannet og vedlikehold av grøften på nedre side av riksvegen påhviler eiendommen. Eier er ansvarlig for eventuelle skader og forpliktes til å endre eller fjerne ledningsanlegget på egen bekostning dersom Vegvesenet krever det.

1969/4370-1/20 07.08.1969 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3447 GNR: 68 BNR: 106

Skjøte ved overdragelse av eiendommen Mohaugen, gnr. 68 bnr. 106. Dokumentet fastslår at den utskilte parsellen er gitt vegrett over hovedbølets grunn (gnr. 68 bnr. 2).

1989/577-1/20 19.01.1989 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/8772-1/20 31.12.1991 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Oppland Energiverk DA

1992/772-1/20 03.02.1992 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Oppland Energiverk DA

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtale med Oppland energiverk (OE) om rett til anlegg og drift av en 132 kV kraftledning. Det er etablert et byggeforbudsbelte på 28 meter langs ledningen (14 meter på hver side av senterlinjen), samt et tilsvarende ryddebelte gjennom skog. OE har rett til nødvendig ferdsel, ettersyn, vedlikehold og reparasjon, samt rett til å benytte eksisterende veier. Grunneier kan utnytte grunnen i ledningstraseen med de begrensninger som følger av byggeforbudet og OEs rettigheter.

1996/1525-1/20 18.03.1996 LEIE AV AREAL (opphørt, men fremdeles tinglyst)

Leietid: 40 år

Leiebeløp : NOK 30 000 pr. år
Rettighetshaver: RANDSFJORDEN GOLFKLUBB
ORG.NR: 976 048 229

Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser

2012/305113-1/200 19.04.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING

Transportert til Randsfjorden Golfpark AS orgnr. 995429446

Leieavtale for gnr. 68 bnr. 2 fnr. 1 (50 mål dyrket jord og 23 dekar skog) til etablering og drift av golfbane. Leieforholdet gjelder i 40 år med fortrinnsrett til forlengelse. Leier plikter å sikre skjerming av eksisterende private hus, unngå skade på kabler og rør, samt legge adkomstvei uten trafikk over gårdstunet.

1996/3184-2/20 03.06.1996 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3447 GNR: 68 BNR: 132

Med flere bestemmelser

Skjøte som fastsetter at parsellen gnr. 68 bnr. 132 skal ha vegrett fra eksisterende grendeveg over gnr. 68 bnr. 2 i en lengde på ca. 40 meter. Kjøperen skal bidra forholdsmessig til vedlikeholdet av den eksisterende grendevegen.

2002/3531-1/20 23.05.2002 LEIEAVTALE (opphlrt men fremdeles tinglyst)

Leie fra dato : 01.02.2001

Leietid : 40 år

Leiebeløp : NOK 80 000 pr. år

Rettighetshaver: RANDSFJORDEN GOLFKLUBB

ORG.NR: 976 048 229

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

2004/7877-3/20 26.10.2004 ** STANDARDKLAUSUL VEDT. FOR

Leieretten kan ikke overdras uten samtykke fra Kultur og kirkedepartementet

2012/305113-2/200 19.04.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING

Transportert til Randsfjorden Golfpark AS orgnr. 995429446

Leiekontrakt hvor ca. 80 daa av gnr. 68 bnr. 2 (grustakareal) bortleies til Randsfjorden Golfklubb i 40 år fra 01.02.2001. Golfklubben har fortrinnsrett til forlenget leie og skal sørge for nødvendig skjerming av private boliger samt ivareta rør og kabler. Klubben skal også bidra med inntil kr 20 000 til omlegging av lokal vei. Grunneier beholder strandrettigheten.

2003/958-2/20 10.02.2003 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3447 GNR: 68 BNR: 2 FNR: 2

Bestemmelse om grustak

Festetid til grusforekomsten er tømt

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt for gnr. 68 bnr. 2 fnr. 2, gjeldende inntil grusforekomsten er tømt. Fester har rett til å omsette og leie ut grusrettigheten, mens bortfester forbeholder seg rett til å ta ut grus til vegombygging på egen grunn. Fester er ansvarlig for at reguleringsplanen følges og at arealet settes tilbake til skogsområde etter endt uttak.

2005/201677-1/200 19.12.2005 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3447 GNR: 68 BNR: 46

Erklæring som gir eieren av gnr. 68 bnr. 46 anledning til å legge om adkomstveien til sin eiendom over et areal på gnr. 68 bnr. 2. Eieren av gnr. 68 bnr. 46 er også gitt tillatelse til å gjerde inn parsellen.

2026/254716-1/200 05.03.2026 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3447 GNR: 68 BNR: 125

Rett til å ha carport/bod stående ca 1 meter innpå eiendommen

Erklæring som gir eier av gnr. 68 bnr. 125 rett til å ha sin carport/bod stående ca. 1 meter inn på grunnen til gnr. 68 bnr. 2.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Boplikt

Ny eier må påregne at boplikt vil bli ilagt som vilkår for konsesjon jf. konsesjonslovens § 11 annet ledd.

Driveplikt

Eiendommen er underlagt driveplikt i samsvar med jordlovens § 8.

Konsesjon

Konsesjonslovens §§ 9, § 9a og 15a lyder slik (etter lovendringen som trådte i kraft 01.07.25):

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer) Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, og på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det, i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For bebygd eiendom gjelder første punktum bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog.

§ 15 a.(konsesjonsrisiko)Er en søknad om konsesjon avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende

mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Det samme gjelder når erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen.

Eieren av en eiendom som er omfattet av priskontroll etter første ledd, kan kreve en bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Eiendommen er konsesjonspliktig og følgende gjelder ved dette salg:

Selger har risikoen for at konsesjon avslås med begrunnelse som oppgitt i konsesjonslovens § 15a, jf. §§ 9 og 9a. Det vil si at avslaget er begrunnet i at prisen er for høy, eller at erververen er et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse. Hvis konsesjon ikke blir gitt med bakgrunn i dette, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller offentlige myndigheter. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder at ervervsformålet er i samsvar med de hensyn konsesjonsloven ivaretar, jf. lovens §§ 1 og 9. Ved et videresalg må kjøper i et slik tilfelle bære en risiko for at man ikke oppnår samme pris som man har kjøpt for. Kjøper risikerer følgelig ved et slik utfall å lide et økonomisk tap.

Følgende gjelder i alle tilfeller for konsesjonsnekt hvor kjøper har en eller annen form for konsesjonsrisiko: Dersom kjøper ikke gis konsesjon, skal oppgjøres likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5(1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9(3), men da senest 4 uker etter at opprinnelig avslagsvedtak er truffet. I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst, er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Odel

Eiendommen er en odelseiendom. Alle kjente og myndige odelsberettigede har fraskrevet seg sin odelsløsningsrett.

Økonomiske forhold

Prisantydning

10 800 000,-

Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpers omkostninger

Kr. 270 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 5 000 Konsesjonsgebyr til kommunen

Kr. 276 090 Sum omkostninger

Kr. 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 293 990 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Meglernes vederlag

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,50 %

Oppgjørshonorar kr 9 900

Tilretteleggingsgebyr kr 27 500

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Dette inkluderer avløp, renovasjon, brannsyn og feiing, og slamtømming. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturerte årsgebyrer for 2026:

- Avløp: kr 512,-

- Renovasjon: kr 4 439,-

- Tillegg for større avfallsdunk: kr 880,-

- Brannsyn og feiing: kr 810,-

- Slamtømming: kr 843,-

- Eiendomsskatt: kr 0,-

Til sammen kr. 7 484,-.

Søndre Land kommune har innført eiendomsaktt med virkning fra 01.01.2027, og eiendomsskatt vil derfor tilkomme fra 2027.

For slamtømming kan det tilkomme et volumgebyr for volum over 4 m³ eller ved tømming oftere enn hvert annet år.

Formuesverdi

Formueverdien var på kr 370 185,- i 2024

Finansiering

Når du skal kjøpe eiendom, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud. Be megler om å formidle kontakt.

Andre opplysninger

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Om overtakelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale mellom partene, men normalt ikke før første konsesjonsbehandling. Hvis kjøper ikke får konsesjon med bakgrunn i de forhold han har konsesjonsrisiko for, skal overtagelse og oppgjør likevel gjennomføres senest 4 uker etter at opprinnelig avslagsvedtak er truffet, eller på det tidspunkt partene er blitt enige om. Boligen(e) leveres av selger i ryddet og rengjort stand. Øvrige bygninger og utearealer overtas i utgangspunktet uten ytterligere rydding og rengjøring. Eiendeler som ikke er fjernet innen overtakelse, eller som det ikke er skriftlig avtalt at selger skal beholde, overtas vederlagsfritt av kjøper.

Boligsalgsrapport/takst

Tilstandsrapport rapporten er datert 13.08.2026 og avholdt av Henning Fagersand

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsめglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsめglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom

Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.



Oversiktsbilde av gårdstunet sett fra sør, og med Randsfjorden i bakgrunnen



Gårdstunet er omgitt av et stort opparbeidet plen- og hageanlegg





Trappehall innenfor vindfang og hovedinngang



Stor peisestue 1. etg.



Sittegruppe i stue med åpent ildsted



Stue



Stue



Stue



Inngang til spisetue fra hovedstuen



Spisestue



Spisestue



Fra spisestua er det utgang til innglasset og overbygd terrasse, og med nedgang til brosteinsbelagt uteareal mot vest



Innglasset og overbygd terrasse



Kjøkken med spiseplass og eget ildsted



Kjøkken



Kjøkken med integrerte hvitevarer og både induksjons- og gasstopp



Kjøkken med utgang til egen inngang på nordsiden av huset



Trappehall med oppgang til 2. etg.



Trappegang 2. etg.



Soverom



I andre etasje befinner det seg 5 store soverom, hver med unik utforming og tilpasset interiør



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Hovedsoverommet er innredet med eget bad, garderoberom og med utgang til balkong.



Soverom



Utsikt mot sør og vest fra balkong i 2. etg.



Flislagt bad med dusjkabinett og toalett med inngang fra hovedsoverom



Bad 2, av til sammen tre bad, alle med toalett i 2. etg.



Bad 3, 2. etg.



Toalettrom 1. etg. med inngang fra vindfang ved hovedinngang





Store markterrasser med belegningsstein og innrammende hekk omkranser husets sør-, vest- og nordside



Store opparbeide plen- og hageområder omgir bebyggelsen



Sittegrupper på vestsiden av våningshuset



Vakker utsikt til vidstrakte grøntarealer fra en av eiendommens opparbeide uteplasser





Uteområder med trappeoppgang til innglasset veranda



Drivhus på nordsiden av våningshuset med låven i bakgrunnen



Vestre del av låven er omgjort til et stort selskapslokale



Selskapslokale



Kjøkken/serveringsavdeling tilknyttet selskapslokalet



I østre del av låven er det innredet et utstillingsrom som har vært benyttet som gårdsbutikk

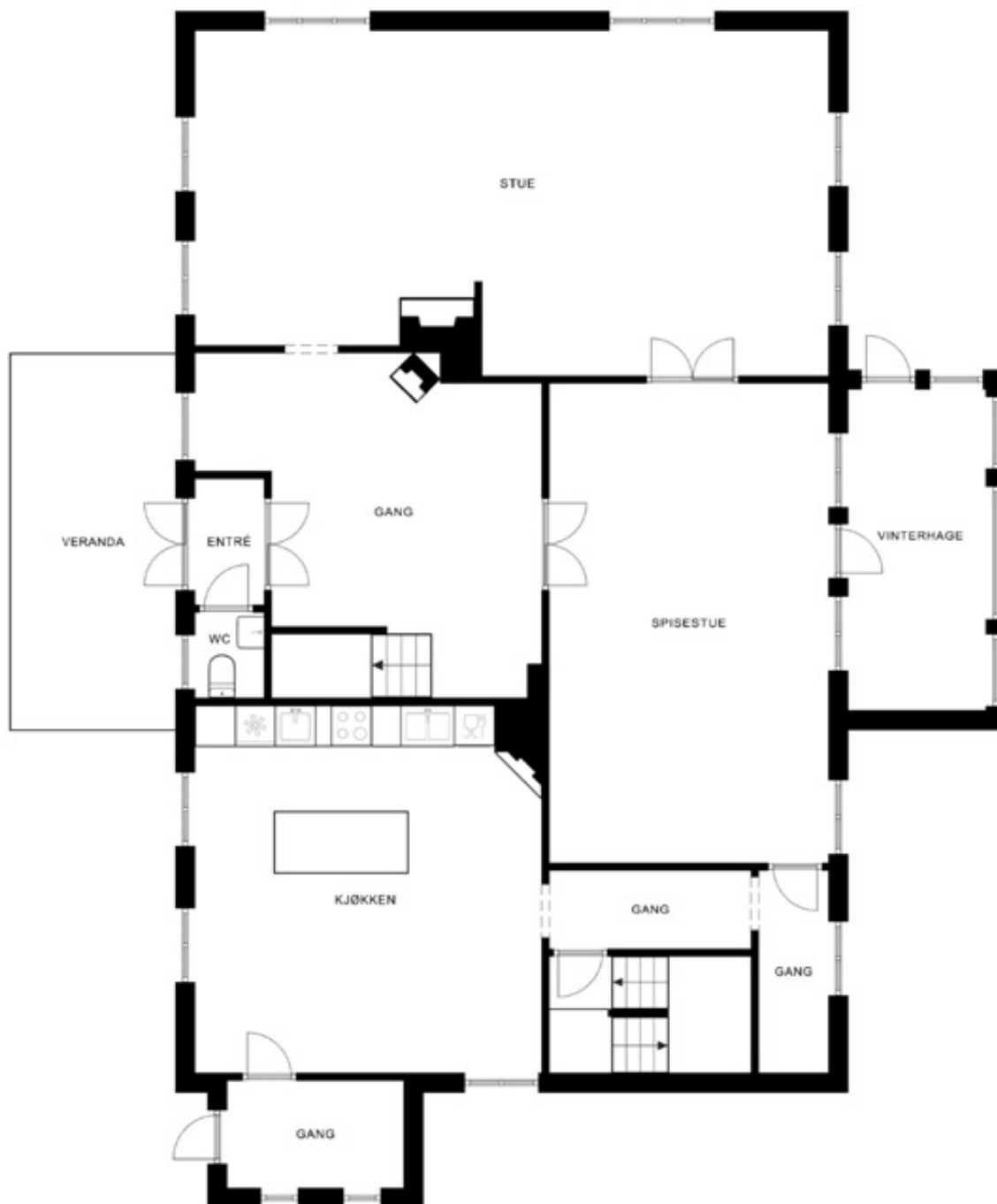


Stabbur med vedskåle



Fasade våningshus

Plantegning 1. etasje våningshus

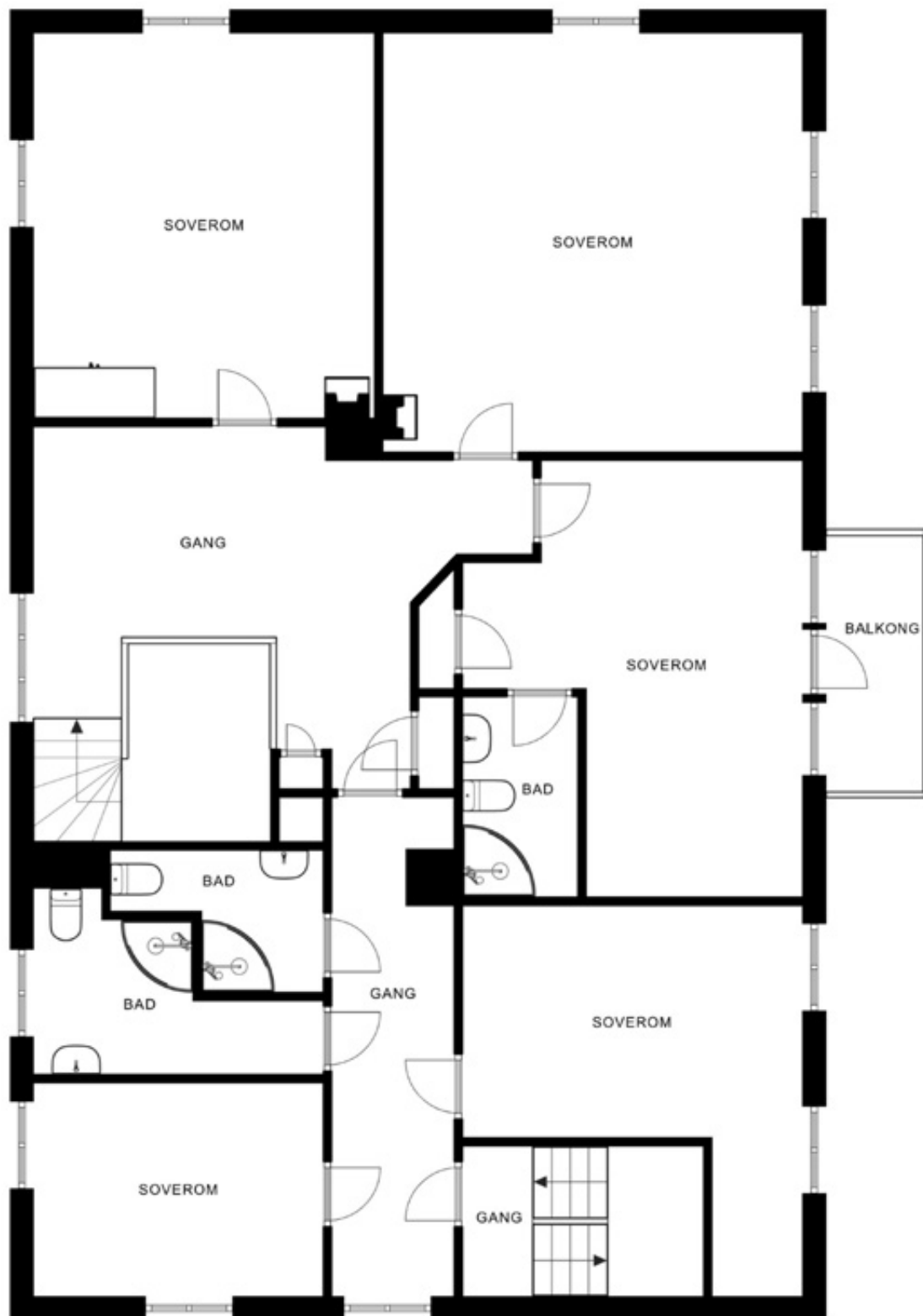


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning 2. etasje våningshus

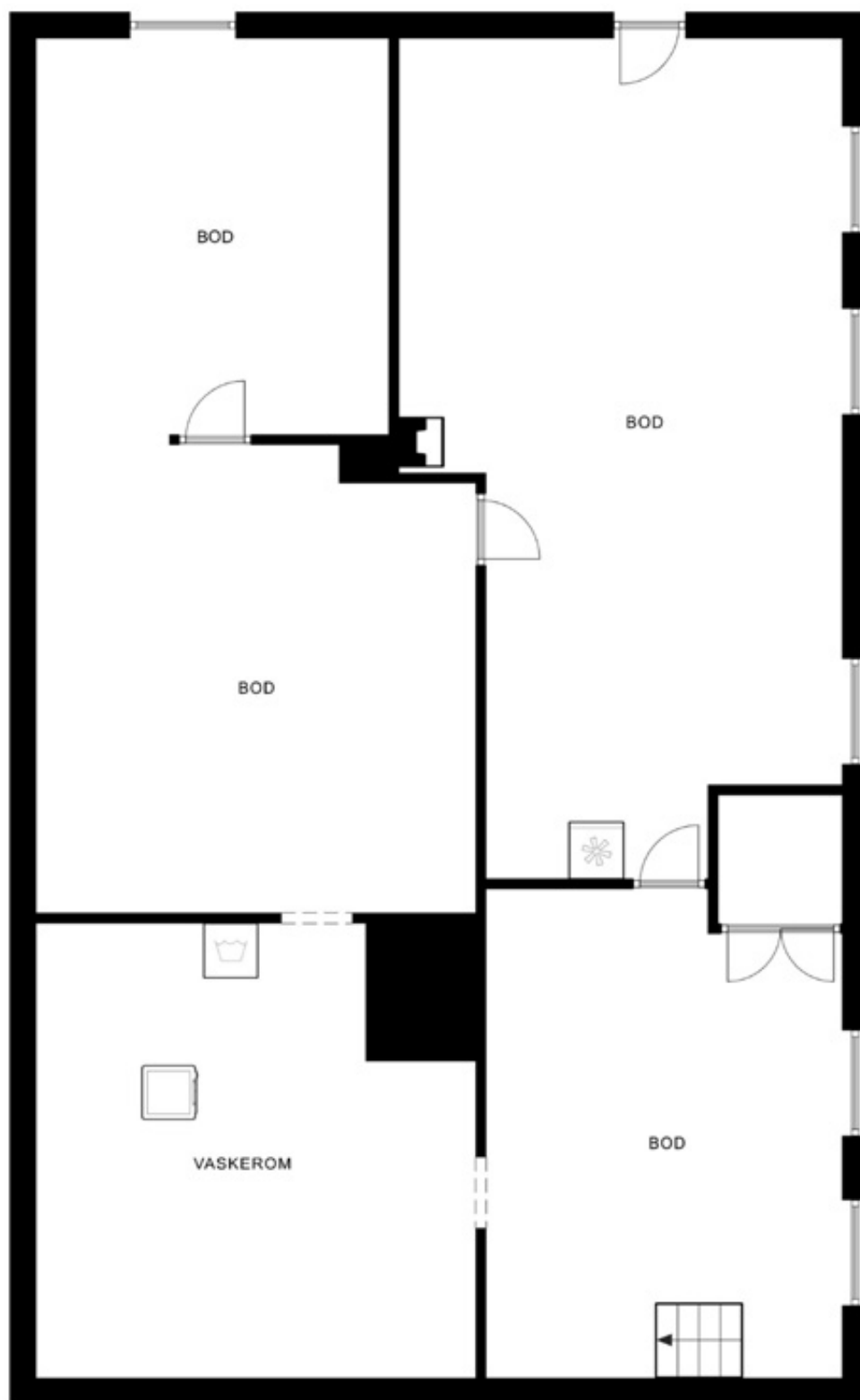


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning kjeller våningshus

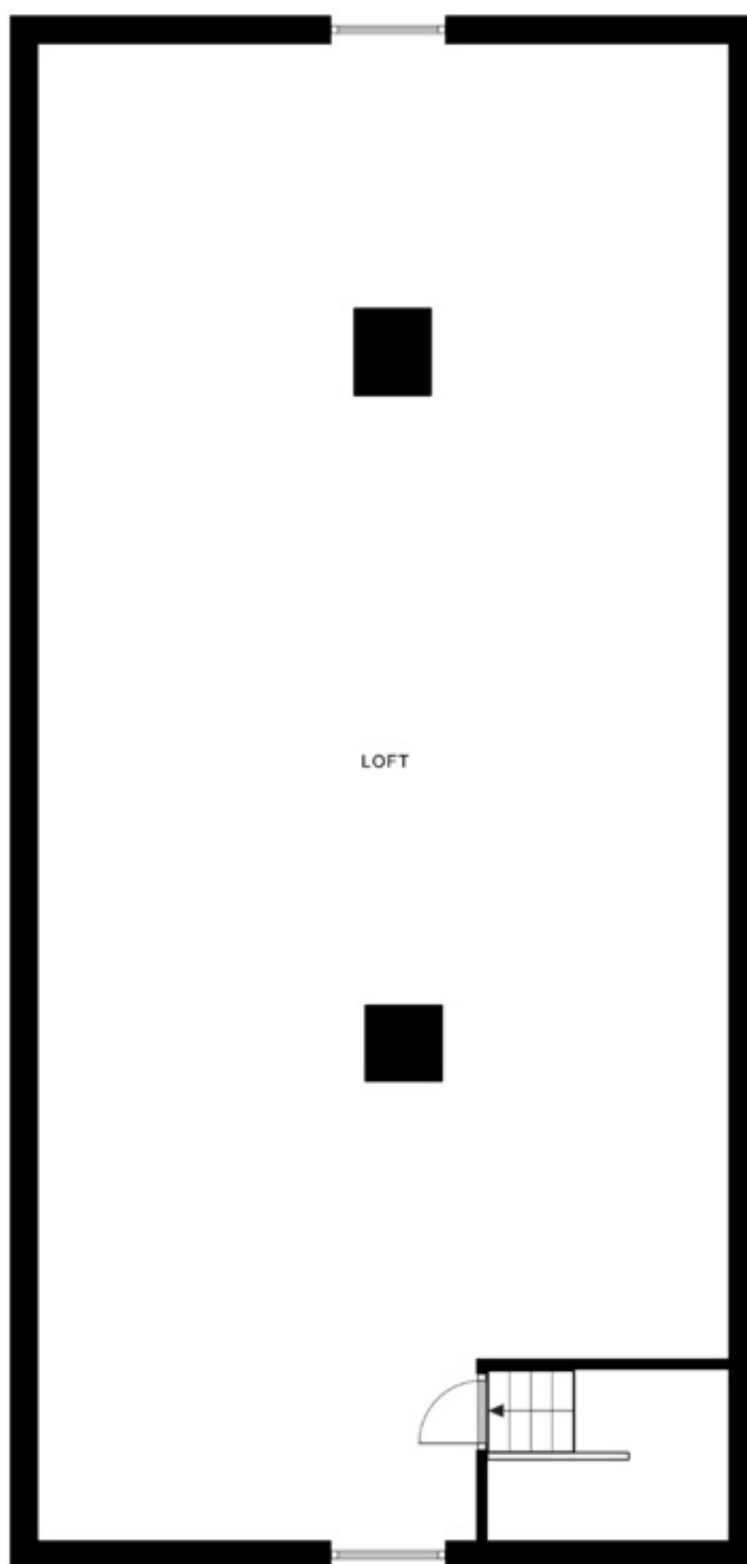


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning loft våningshus



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Planskisse låve 1. etasje

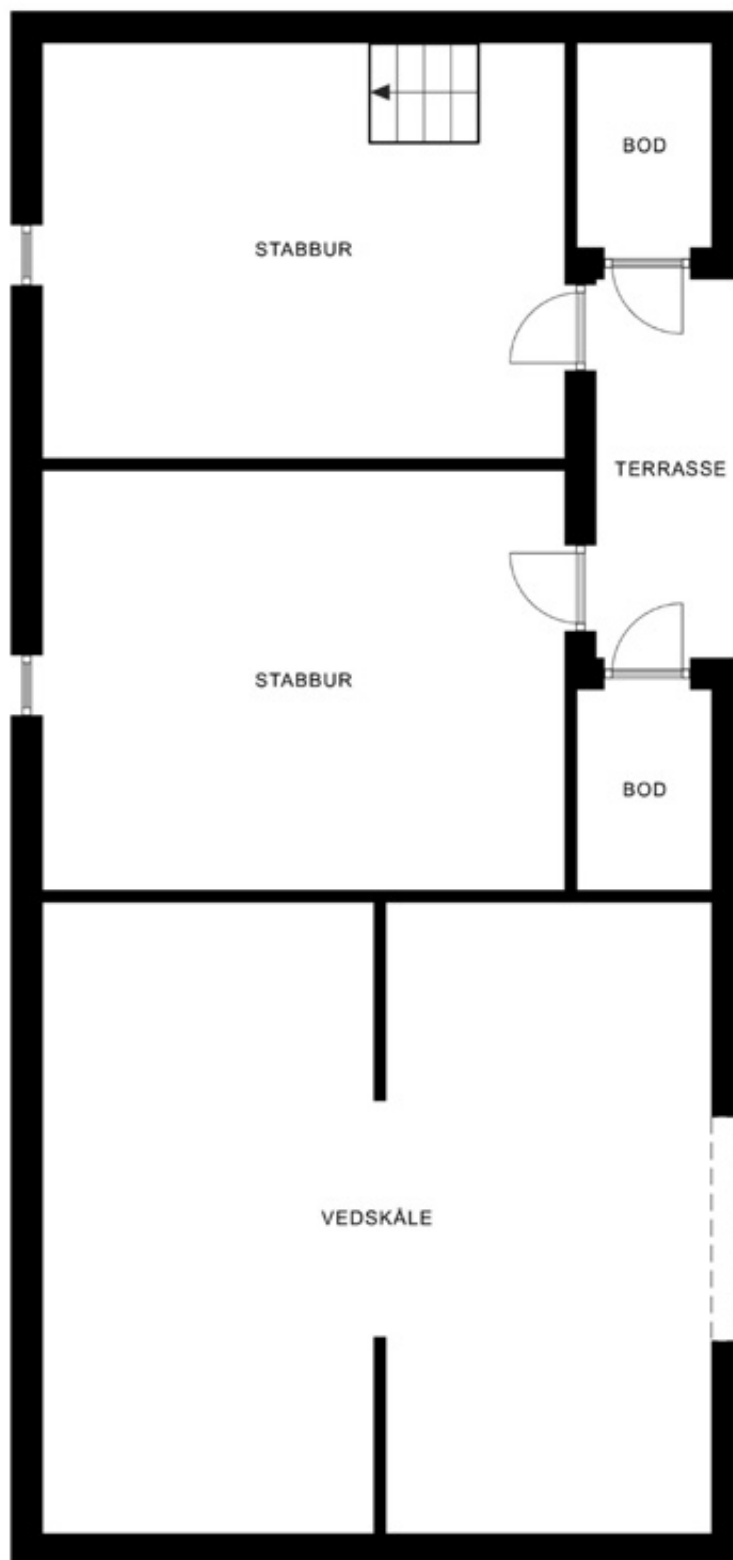


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Planskisse stabbur/vedskåle, grunnplan



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

MOVEGEN 3

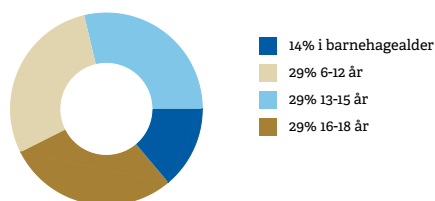
OFFENTLIG TRANSPORT

 Movegen	2 min 
Linje 126, 481	0.2 km
 Eina stasjon	26 min 
Linje RE30	27.9 km
 Oslo Gardermoen	1 t 14 min 

SKOLER

Fryal skole (1-7 kl.)	9 min 
259 elever, 15 klasser	6.4 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
130 elever, 12 klasser	6.4 km
Raufoss videregående skole	27 min 
450 elever	29.5 km
Gjøvik videregående skole	35 min 
1050 elever	36.3 km

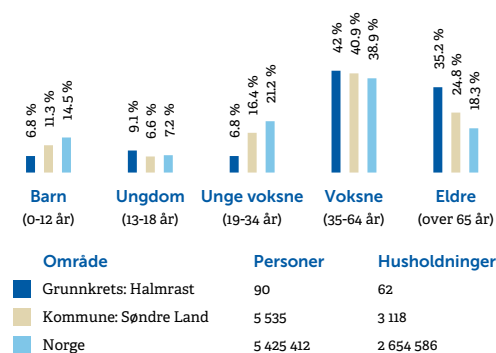
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Grettegutua barnehage (1-6 år)	7 min 
54 barn	6.6 km
Hov barnehage (1-5 år)	7 min 
65 barn	6.8 km
Trevatn barnehage (1-5 år)	15 min 
12 barn	17.1 km

DAGLIGVARE

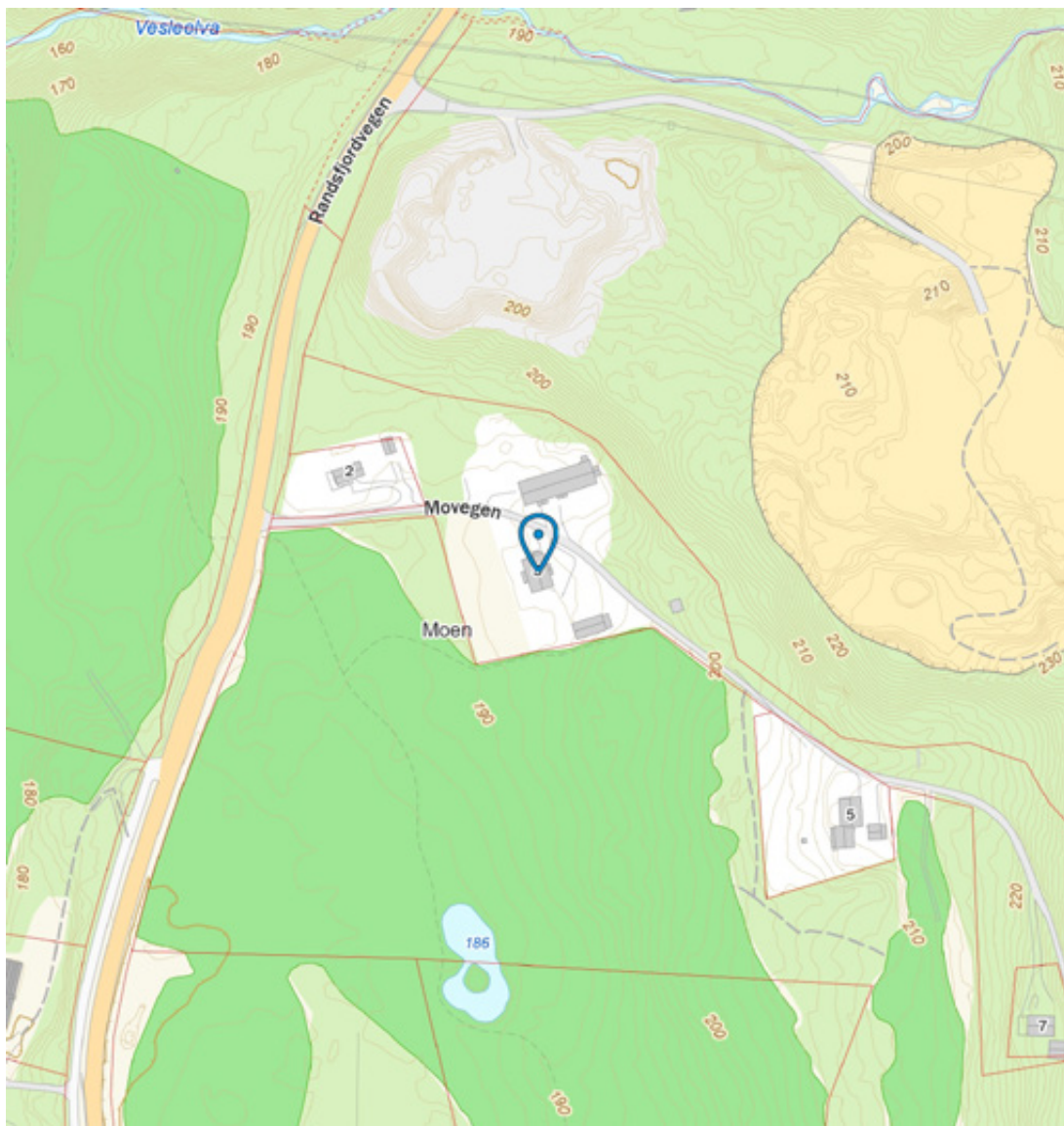
Rema 1000 Hov	6 min 
Post i butikk	6 km
Kiwi Hov	6 min 
PostNord	6.3 km

SPORT

 Holmen kastanlegg, friidrett	6 min 
Fotball, friidrett	4.4 km
 Klinkenberg balløkke	7 min 
Ballspill	7.1 km
 Hov Treningssenter	6 min 
 Amfi Treningssenter Eina	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 2026



FINN 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 2026

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Movegen 3, 2864 FALL
 SØNDRE LAND kommune
 gnr. 68,67,68,68, bnr. 2,23,2,2, snr. 0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 562 m² BRA-i: 552 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 13998-1538

Eiendomsverdi ref nr: XX5004

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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.

Fagersand AS

Fagersand AS er medlem av Norsk Takst og har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takst- og konsulent oppdrag, samt uavhengig kontroll på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester og 7 års erfaring som praktiserende takstingeniør.

Utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjons takster.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Eldre bolig, der flere overflater og bygningsdeler er originale og naturlig preget av alder, men som i hovedsak opprettholder sin funksjon med godt vedlikehold.

Det er utført flere oppgraderinger med bl.a. nye bad, kjøkkeninnredning og flere innvendige overflater.

Del av kjeller har fukt, som trenger utbedringer og tiltak.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Våningshus - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning har støpt sparesteinsmur, så langt det kan observeres.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående plankelaft.

Utvendig stående trekledning.

Saltak konstruksjon med A-takstoler og uinnredet loft med trappetilgang, samt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Taktekking er av skifer på hovedtak.

Taktekking over inngangsparti og tilbygg kjøkkeninngang er av takstein-profilerte metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til piper.

Vindskier og toppbord av tre med beslag på hovedtak.

Koblede eldre trevinduer med originalt glass.

Glassveranda har vinduer med farget og dekor glass.

To-fløyet hoved ytterdør med utvendig sporfrest profil og 2-lags isolerglass til vindfang.

Ytterdør med sporfrest profil og 2-lags isolerglass til kjøkkeninngang. Dør til glassveranda med ytter- og innerdør og enkelt glass, samt overlys.

Ytterdør fra glassveranda med enkelt glass.

Balkongdør med ytter- og inner dør og enkelt glass til balkong.

Luftbalkong mot vest understøttet mot tak til glassveranda med tilgang fra soverom.

Dekke av asfaltpapp, rekkverk av strekkmetall.

Overbygget inngangsparti med skiferfliser på betongdekke.

Belegningsstein på større partier mot vest.

Utvendig tretrapp til glassveranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av tre, et soverom med parkett.

Overflater på vegger er i hovedsak av malt trepanel og tapetserte eller malte plater med brystning.

Overflater på himlinger (innvendig tak) er i hovedsak av malt trepanel, malte plater, et soverom med MDF panel i himling.

Etasjeskillere av bjelkelag.

Det er to teglsteinspiper som er skråmurt på loft med sotluker i kjeller.

Tilkoblet flere eldre etasjeovner, peis med innsats på kjøkken og åpen peis i stue.

Uinnredet kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av boder for lagring eller snekkerverksted.

Kjelleren har støpt plate på grunn med unntak av et rom med jordgulv, vegger er av mur og det er trepanel eller stubbloft i himling.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Eldre koblede kjellervinduer og dører.

Hovedtrapp fra hall til 2. etasje er eldre tretrapp med lakkerte trinn og malt rekkverk.

Bi-trapp fra kjeller til loft er enkel malt tretrapp.

I hovedsak eldre heltre dører, enkelte med glass og to-fløyede.

Glassveranda med tilgang fra spisestue og hage.

Veranda er i trekonstruksjoner fundamentert med støpte pilarer, tregulv, trepanel, vinduer med farget glass og dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad nord/øst 1

Fliser og trepanel på vegger og i himling.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er sluk under kabinett, ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Vanntett sjikt består av smøremembran iht. kunde.

Sanitærutstyr og innredning består av servant, frittstående toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og spalte for tilluft under dørblad.

Bad nord/øst 2.

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er sluk under kabinett, ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Vanntett sjikt består av smøremembran iht. kunde.

Sanitærutstyr og innredning består av servant, frittstående toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.

Bad på soverom.

Fliser på vegger med murpuss mot pipe i dusjone og malt trepanel i himling.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er sluk under kabinett, ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Vanntett sjikt består av smøremembran iht. kunde.

Sanitærutstyr og innredning består av servant, frittstående toalett og dusjkabinett

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, benkeskap med et-speils fronter og heltre benkeplate.

I benkeplate er det nedfelt vask- og skyllekum, håndvask kum, elektrisk platetopp og platetopp på gass.

Beskrivelse av eiendommen

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn.
Kjøkkenøy med skuffeseksjoner.
Det er også peis med lukket innsats på kjøkkenet, samt tilliggende rom for anretning.
Kjøkkenet har tregulv og stålplate på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje har vinylbelgg på gulv og malt trepanel på vegger og i himling.
Sanitærutstyret består av frittstående toalett og servant.
Oppvarming med panelovn.
Naturlig ventilering med vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap på bad
2.etasje med drenering, fordeling for vann, trykktank og stoppekran
i kjeller. Luke med koblinger på bad i soverom.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller.

Det er naturlig ventilasjon med aktiv lufting med vinduer.

Luft-til-luft varmepumper, der en i kjøkken og en i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med skru- og automatsikringer er plassert i trapperom
2.etasje.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kunde opplyser at bygningen står på morenemasser.

Det er synlig grunnmursplast som fuktsikring på deler av vegg mot øst.

Terreng er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

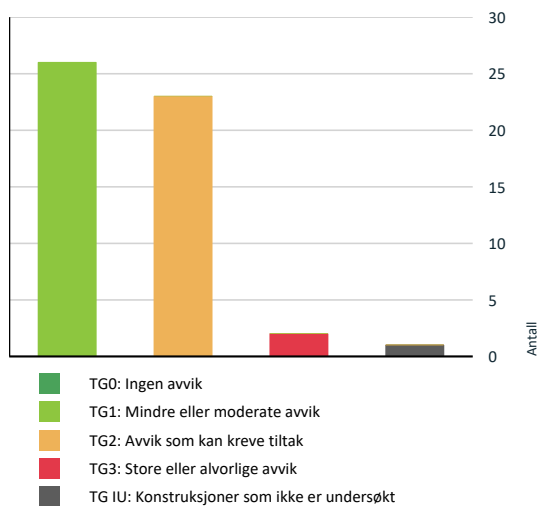
Våningshus

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

Kunde opplyser at det foreligger originale tegninger fra arkitekt R. Dietrich på Gjøvik, rominndelinger er uendret bortsett fra badene i 2.etasje.
Tegninger kan fremvises hos kunde.

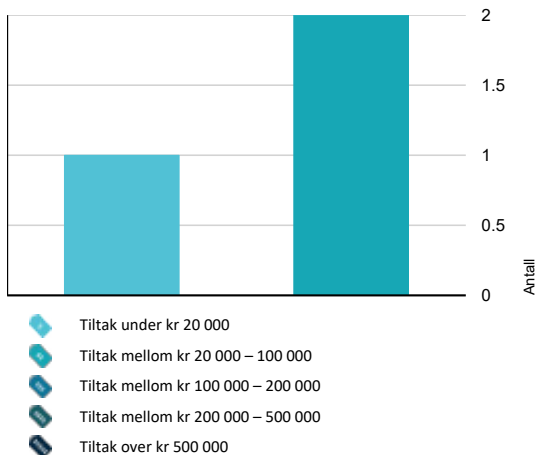
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for våningshus i forbindelse med landbrukstakst, vurdert iht. minstekravene for Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig. Det er gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene, som:

- Innvendige overflater, innvendige dører, innvendige trapper, skadedyr,
- Utvendige trapper, plattinger, glassveranda

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Eier/kunde var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Ytterdør - balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takteking - av metallplater. [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Vindskier og gesims [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 1 > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 1 > Ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 2 > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 2 > Overflater gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad nord/øst 2 > Ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad på soverom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad på soverom > Overflater gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad på soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad på soverom > Ventilasjon	Gå til side

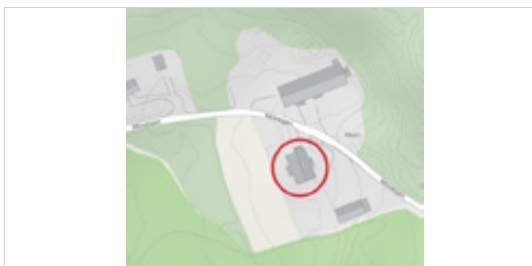
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Iht. dagens krav mangler snøfangere på hele taket. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger og høyde på rekkverk til balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverk er ustabil og bør utbedres, manglende håndløper på vegg.
- ⚠ Hovedtrapp har ikke dagens krav til sikkerhet, med bl.a. manglende håndløper på vegg, rekkverk under 90 cm og åpninger over 10 cm.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1924

Kommentar
Kilde: Landbrukstakst. Kartutsnitt
viser gårdstunet med markert
våningshus.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard

To-etasjes bygning med uinnredet loftetasje og kjelleretasje.
1.etasje består av vindfang, toalettrom, hall med trapp, peisestue med dagligstue, spisestue med tilgang til glassveranda, anretning med trapp opp og til kjeller, kjøkken med eget vindfang.
2.etasje består av hall med trapp, fem soverom der hovedsoverommet har eget bad og tilgang til balkong, i tillegg er det to bad, samt et trapperom.
Lofetasje er uinnredet og i bruk til lagring.
Kjelleretasje er uinnredet og består av flere rom for lagring og snekkerverksted.
Bygningen har to piper, som er tilkoblet flere ovner og peiser.
Øvrig oppvarming er med luft-til-luft varmepumper og strøm.
Det er privat borevann og avløp.
Boligen har en eldre og herskkelig standard, der flere overflater er originale og utbedringer er utført i stil med bygningen.

Vedlikehold

Bygningen har i hovedsak et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004	Utbedring	Skiftet beslag, oppsett av nye takstiger, skiftet vannbrett og takrenner, utført av Dokka tak og Blikk AS. Nye vann- og avløpsrør, utført av Gjøvik varme og sanitær AS.
2004	Oppgradering	Bygget eller renoverte alle bad, utført som egeninnsats.
2013	Oppgradering	Ny varmtvannsbereder, iht. datert produkt. Utvendig drenering og knotteplast på deler av grunnmur, utført av Byggmester Gjermund Skjølås as.
2014	Oppgradering	Ny kjøkkeninnredning.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2003.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Beskrivelse

Taktekking er av skifer på hovedtak.

Eier opplyser at det ble skiftet ut defekte skiferstein på østsiden av huset, samt at snekker har sjekket taket på vestsiden og satt inn 2 steiner samt skiftet en dårlig stein. Han gikk over hele taket og spesielt hvor det hadde vært vindu og kunne bekrefte at steinen lå forsvarlig.

Det er synlig tegn etter lekkasje fra tak i kneloft mot vest.

Fuktmålinger i dette området viste normale verdier.

På bakgrunn av opplysninger fra kunde at hele taket er gått over og utført utbedringer, så er det vurdert at fuktmerker er fra før taket ble kontrollert og utbedret.

Det anbefales likevel å følge med på bygningsdelen, spesielt etter større nedbørsmengder.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er ukjent, det er synlig trepanel over takkonstruksjon på loftet, som i utgangspunktet ikke er et vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å vedlikeholde taktekking jevnlig, spesielt hvis eller når det ikke er tett undertak.

Konsekvens at utett tak kan være skader på underliggende konstruksjoner og på sikt svikt.

Ved eventuell omlegging av tak må det etableres tett undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kneloft med fuktmerker, fuktmåling viste normale verdier.

Taktekking - av metallplater.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking over inngangsparti og tilbygg kjøkkeninngang er av takstein-profilerte metallplater.
Undertak og alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Metallplater er deformerte med tråkkaskader på begge tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes at taktekking skiftes, samtidig bør også undertaket skiftes.
- Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.



Takplater har skader.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til piper.
Det er forutsatt at takstige er festet til bærekonstruksjonen, dette er ikke kontrollert.

Eier opplyser at takrenner og takstige ble monteret i 2022.

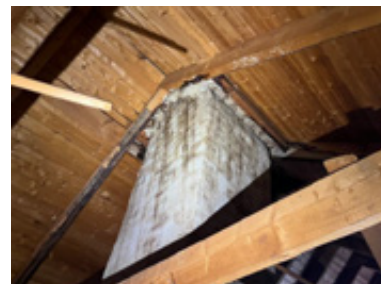
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Det anbefales en nyere gjennomgang, under tilstrekkelig sikkerhetsforhold da disse kun er begrenset inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rennmerker på piper og fuktmerker på treverk i forbindelse med gjennomføringer i tak på loft.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Iht. dagens krav mangler snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

- Kunde opplyser at beslag og tetting rundt piper er utbedret og fuktmerker kan være fra før dette ble utbedret.
- Ved kontroll av taktekking bør også tetting og beslag på gjennomføringer kontrolleres.
Konsekvens av utettheter kan være skader på underliggende konstruksjoner.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fukttinntrenging og skader på konstruksjonen.
 - Takvann må ledes vekk fra grunnmur, spesielt viktig med denne type bygning med kjeller.
 - Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
 - Det anbefales å montere snøfangere.



Rennmerker og fuktmerker på pipegjennomføringer på loft.



Takvann må ledes vekk fra grunnmur.

Vindskier og gesims

Beskrivelse

Vindskier og toppbord av tre med beslag på hovedtak, tak over inngangsparti og kjøkkeninngang har ikke beslag.

Eier opplyser at flere vindskier og beslag på hovedtak er skiftet i 2004, samt at gesims skal utbedres.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Gesimser (kledning under takutstikk) og enkelte vindskier/toppbord, som ikke er skiftet, har skader flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Skadede gesimser og vindskier/toppbord bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

Det anbefales en grundigere gjennomgang av gesimser og vindskier/toppbord, da begrenset inspeksjon fra bakkenivå kan medføre at ytterligere skader ikke er avdekket.



Skader på gesims og vindskier.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med A-takstoler og uinnredet loft med trappetilgang, samt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Tregulv og panel på knevegger, etasjeskille er isolert med sagflis og det bør vurderes etterisolering for bedre isolasjonsevne.

Vindu i hver kortende.

Fuktmerker etter lekkasje og gjennomføringer er vurdert under egne punkter.

Vurdering av avvik:

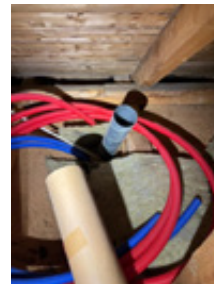
- Uisolert kanal er avsluttet på kneloft øst, ukjent føring,

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes nærmere hvor denne kommer fra og om den skulle vært ført over tak eller ut i vegg, samt isolere kanalen for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.



Etasjeskille er isolert med sagflis.



Kanal er ført opp og avsluttet på kneloft.

TO 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående plankelaft e.l. iht. eier. Utvendig stående trekledning har en tykkelse på ca. 30 mm, som kan være originalt, uten at dette kan bekreftes.

Kledningen er preget av alder, men holder fortsatt sin funksjon, selv om det forekommer sprekker i kledning og bunnlist.

Det er viktig å opprettholde godt vedlikehold.

Inspeksjon er utført som stikkprøvekontroll og det kan være skader som ikke er oppdaget, det anbefales nærmere undersøkelser.

Eier opplyser at kledning er behandlet med Tjæralin, dette må hensyntas ved videre behandling.

Kledning ble sist behandlet i 2005.

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Koblede eldre trevinduer med originalt glass.

Glassveranda har vinduer med farget og dekor glass.

Vurdering av avvik:

- Flere vinduer har slitasje mellom glassene og utvendig med bl.a. løse eller manglende kitt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre originale vinduer og glass må tas godt vare på og vedlikeholdes jevnlig skal de fortsatt opprettholde sin funksjon. Vinduene har ikke dagens isolasjonsevne og ved eventuell utskifting bør det tilstrebes vinduer med samme uttrykk.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu med slitasje mellom glassene.

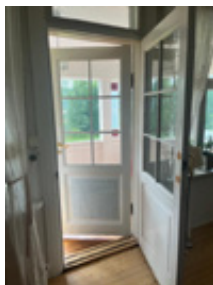


Eksempel på vindu utvendig der ett er behandlet og ett ikke.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To-fløyet hoved ytterdør med utvendig sporfrest profil og 2-lags isolerglass til vindfang, datert 2023.
Ytterdør med sporfrest profil og 2-lags isolerglass til kjøkkeninngang.
Dør til glassveranda med ytter- og innerdør og enkelt glass, samt overlys.
Ytterdør fra glassveranda med enkelt glass.
Hoveddør og dør til kjøkkeninngang er nyere, dører til glassveranda fra ukjent alder har ikke dagens krav til isolasjonsevne, men opprettholder sin funksjon.
Hoveddør bør justeres da den tar litt i karm.



Dør til glassveranda.

TG 3 Ytterdør - balkong

Beskrivelse

Balkongdør med ytter- og inner dør og enkelt glass til balkong.
Kunde opplyser at dør skal skiftes før salg.

Vurdering av avvik:

- Ytterdør passer ikke til åpning og det er åpen glippe ned til terskel på ca. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdør må skiftes for at tettheten ivaretas.
- Konsekvens er trekk og inndrev av fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkongdør har stor åpning i nedkant.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Luftbalkong mot vest understøttet mot tak til glassveranda med tilgang fra soverom.
Dekke av asfaltapp, rekkverk av strekkmetall.
Ukjent alder på dekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger og høyde på rekkverk til balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak, konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, vær klar over denne risiko og det anbefales utbedringer til dagens krav.



Balkong (takterrasse).



Platting inngangsparti

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overbygget inngangsparti med skiferfliser på betongdekke.
Belegningsstein på større partier mot vest.



Overbygget hovedinngang.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp til glassveranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk er ustabil og bør utbedres, manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader. Det anbefales håndløper på vegg.



Trapp til glassveranda.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av tre.
Flere gulv er oppgradert med bl.a. parkett i et soverom og nyere tregulv.
Eldre gulv har bruksslitasje, som er vurdert til normalt ut i fra alder.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater på vegger er i hovedsak av malt trepanel og tapetserte eller malte plater med brystning.
Overflater på himlinger (innvendig tak) er i hovedsak av malt trepanel, malte plater, et soverom med MDF panel i himling.
Det er flere eldre overflater som kan være originale fra byggeår, med normal slitasje.
Trapperom til loft har slitasje på vegger og bør behandles.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av bjelkelag. Det må påregnes skjevheter i bygning fra denne alder og er ikke videre vurdert utover denne beskrivelsen..

Radon

Beskrivelse

Kunde opplyser at det ble utført radonmålinger i 2010 med elektronisk måler, som viste verdier langt under godkjente verdier, men dette kan ikke dokumenteres.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to teglsteinspiper som er skråmurt på loft med sotluker i kjeller. Tilkoblet flere eldre etasjeovner, peis med innsats på kjøkken og åpen peis i stue.

Rennmerker på piper er vurdert under "...skorsteiner over tak".

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

1 TO 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredet kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av boder for lagring eller snekkerverksted.

Utvendig tilgang fra tilbygget lite hus.

Kjelleren har støpt plate på grunn med unntak av et rom med jordgulf, vegger er av mur og det er trepanel eller stubbloft i himling.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Eldre koblede kjellervinduer og dører.

Et rom har varmtvannsbereider, anlegg for vann med trykktank og opplegg for vaskemaskin, samt sluk i gulv.

Det er ikke foretatt hulltaking, da yttervegger er i murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Deler av kjeller er begrenset innsjået grunnet inventar.

Vurdering av avvik:

- I rom med jordgulf er det høy luftfuktighet med bl.a. avskallet murpuss på vegger, observert kjelleredderkopper, som er symptom på fuktig miljø.

I det sør/østre hjørne ble det observert råte tendenser i stubbloft/bjelke og målt opp til ca. 21 % fukt, som er over grensen for skadelig fukt.

Utvendig nedløp i det sør/østre hjørne er ikke ledet vekk fra grunnmur og kan være en medvirkende årsak til fukt.

Luftventiler er tettet igjen med isolasjon.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes og det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skaden.

Det må gjøres tiltak for begrense fuktighet i kjeller, ved f.eks. fuktsperre mot grunn, gjerne med vintermatter, som utligner temperatur og motvirker kondens fra grunn og opprette ventilering.

Takvann fra nedløp må ledes vekk fra grunnmur.

Det kan også vurderes å utbedre eller etablere utvendig fuktsikring og drenering, selv om hovedårsaken til fukt er vurdert å komme fra grunn.

Konsekvens av fukt i kjeller kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat er kun for innvendig tiltak, samt lede vekk takvann.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom med jordgulf og stubbloft i kjeller.



Avskallet murpuss er symptom på fukt.



I det sør/østre hjørne ble det målt skadelig fukt.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedtrapp fra hall til 2. etasje er eldre tretrapp med lakkerte trinn og malt rekkverk.

Bi-trapp fra kjeller til loft er enkel malt tretrapp.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

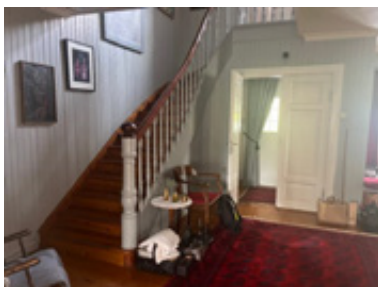
Iht. TEK-17 § 12-14.

Vurdering av avvik:

- Hovedtrapp har ikke dagens krav til sikkerhet, med bl.a. manglende håndløper på vegg, rekkverk under 90 cm og åpninger over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper for bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det må hensyntas at det er eldre trapper og eventuell utbedring må være i forhold til den originale stilen.



Trapp fra hall.

TQ 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I hovedsak eldre heltre dører, enkelte med glass og to-fløyede. Eldre dører har normal bruksslitasje i forhold til alder.

TQ 2 Skadedyr og fuktkevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært mus inne i bygning, det ble tettet kjelleråpninger i 2008.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, men at det har vært gjort tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

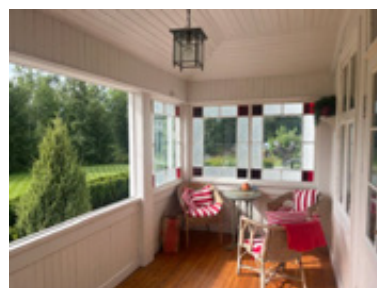
TQ 1 Glassveranda

Beskrivelse

Glassveranda med tilgang fra spisestue og hage.

Veranda er i trekonstruksjoner fundamentert med støpte pilarer, tregulv, trepanel, vinduer med farget glass og dører.

Kunde opplyser at i åpent midtfelt kan det settes inn vindu ved behov.



Glassveranda.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

Generell

Beskrivelse

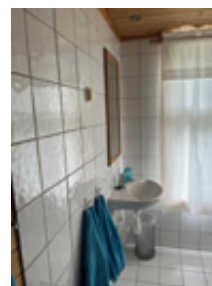
Bad nord/øst 1

Kunde opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2004, utført som egeninnsats.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Bad nord/øst 1.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TQ 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

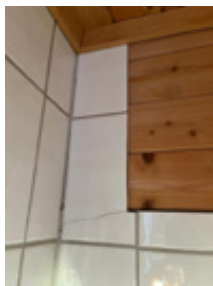
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malt trepanel på vegger og i himling.
Det er en sprekke i veggflis oppe ved hjørne over toalett, vurdert til mindre avvik, da det kun har estetisk betydning.



Sprekk i veggflis.

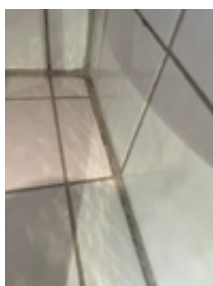
2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall mot dusjsone, ca. 15 mm fra gulv ved dør til kabinett.
Fall på gulv undersøkes opp mot gjeldene byggt teknisk forskrift (TEK-17).
Fall er ikke målt under dusjkabinett.
Det er sprekker i fugemasse overgang gulv/vegg, definert som mindre avvik.
Det er noe svikt i gulv, uten at det kan observeres skader grunnet dette.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Fugemasse bør utbedres.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk under kabinett, ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Vanntett sjikt består av smøremembran iht. kunde.
Det kan ikke måles høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel grunnet manglende tilgang, det er flislagt oppkant mot terskel på ca. 60 mm, det er vurdert at dette da er ivarettatt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas inspeksjon av sluk når kabinettet er flyttet. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Oppkant mot terskel på ca. 60 mm.



Sluk er plassert under kabinett.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av servant, frittstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TQ 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og spalte for tilluft under dørbblad.
Ukjent kanalføring.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon, som har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.
- Iht. NS3600, skal det gis TG2 ved dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, da naturlig ventilasjon ofte gir utilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.



Naturlig avtrekk med ventil i himling.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 1

TQ 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er vurdert til å være av massiv tre. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.



Fuktsøk på gulv viste normale verdier.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2

Generell

Beskrivelse

Bad nord/øst 2.

Kunde opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt i 2004, utført som egeninnsats.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Bad nord/øst 2.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2

TQ 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2

TQ 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Det er varierende bredder på fuger og til dels store mykfuger i hjørner.

Preg av ikke faglært arbeid, vurdert til kun estetiske avvik.

Tilstandsrapport



Mykfuger i hjørner er unormalt store.

[2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2](#)

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Forholdsvis flatt gulv.
Fall er ikke målt under dusjkabinett.
Oppkant mot terskel på ca. 60 mm.
Fall på gulv undersøkes opp mot gjeldene byggtetnisk forskrift (TEK-17).

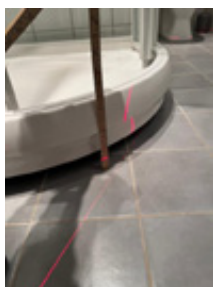
Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Lasermåling av fall viste tilnærmet flatt gulv.

[2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2](#)

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk under kabinett, ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Vanntett sjikt består av smøremembran iht. kunde.
Det kan ikke måles høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel grunnet manglende tilgang, det er flislagt oppkant mot terskel på ca. 60 mm, det er vurdert at dette da er ivarettatt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas inspeksjon av sluk når kabinettet er flyttet. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Oppkant mot terskel på ca. 60 mm.



Sluk er plassert under kabinett.

[2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2](#)

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av servant, frittstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

[2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2](#)

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.
Ukjent kanalføring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Manglende tilluft spalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD NORD/ØST 2

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner/rom, som er vurdert til å være av massiv tre. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.



Fuksøk på gulv viste normale verdier.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Generell

Beskrivelse

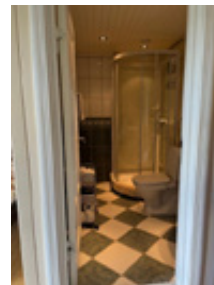
Bad på soverom.

Kunde opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt i 2004, utført som egeninnsats.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Bad på soverom.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger med murpuss mot pipe i dusjsone og malt trepanel i himling.

Sprekk i veggfliser nede bak dør, kun av estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Sprekk i veggflis nede ved gulv.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Forholdsvis flatt gulv.
Fall er ikke målt under dusjkabinett.
Oppkant mot terskel på ca. 60 mm.
Fall på gulv undersøkes opp mot gjeldene byggtetnisk forskrift (TEK-17).

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke målt fall under kabinett.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk under kabinett, ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Vanntett sjikt består av smøremembran iht. kunde.
Det forutsatt membran på vegger avsluttet tett mot murvegg til pipe.
Mur er i utgangspunktet ikke vanntett og løsningen forutsetter bruk av kabinett.
Det kan ikke måles høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel grunnet manglende tilgang, det er flislagt oppkant mot terskel på ca. 60 mm, det er vurdert at dette da er ivarettatt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas inspeksjon av sluk når kabinettet er flyttet. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk under kabinett kunne ikke inspiseres.



Oppkant mot terskel på ca. 60 mm.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av servant, frittstående toalett og dusjkabinett

Årstall: 2004 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering med ventil i himling.
Ukjent kanalføring.

Dette kan ha sammenheng med synlig kanal ført opp og avsluttet på loft.
Vurdert under takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



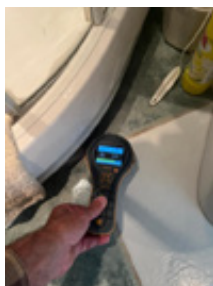
Manglende tilluft spalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er vurdert til å være av massiv tre. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.



Fuksøk på gulv viste normale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, benkeskap med et-speils fronter og heltre benkeplate.
I benkeplate er det nedfelt vask- og skyllekum, håndvask kum, elektrisk platetopp og platetopp på gass.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn.
Kjøkkenøy med skuffeseksjoner.
Det er også peis med lukket innsats på kjøkkenet, samt tilliggende rom for anretning.

Det er ikke observert lekkasjestopper i benkeskap, det anbefales lekkasjestopper på kjøkken for å forhindre vannskader, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.
Kjøkkenet har tregulv og stålplate på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

1. TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje har vinylbelgg på gulv og malt trepanel på vegger og i himling.

1.ETASJE > TOALETTROM

1. TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyret består av frittstående toalett og servant.
Oppvarming med panelovn.

1.ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

1 TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneløst klima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap på bad 2. etasje med drenering, fordeling for vann, trykktank og stoppekran i kjeller. Luke med koblinger på bad i soverom. Rør-kurser er ikke merket i fordelerskap, det anbefales at dette gjøres for enklere service/repasjoner.

Iht. kunde er anlegget fra 2004 med oppgraderinger, der bl.a. trykktank er datert 2021.

Utført av Gjøvik varme og sanitær AS

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres tettemuffer på varerørene til vannrør i kjøkkenbenk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader i rom som ikke er fuktbeskyttet.



Varerør (svarte) i kjøkkenbenk mangler tettemuffer.



Trykktank og stoppekran i kjeller.

1 TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Iht. kunde er anlegget fra 2004, det kan ikke utelukkes også eldre rør/deler.

Utført av Gjøvik varme og sanitær AS.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.



Avløpsrør med stakeluke i kjeller.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med aktiv lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumper, der en i kjøkken, datert 2021 og en i stue, udatert.

1 TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i kjeller.
Direkte el-tilkoblet.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningssakkynning har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringskap med skru- og automatsikringer er plassert i trapperom 2.etasje.

Eier opplyser det elektriske anlegget ble kontrollert av Etna Nett i 2016, med fremvist dokumentasjon datert 31.8.2026, som viser mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Eier opplyser at gamle kabler er skiftet ut, nytt opplegg på hele kjøkkenet samt egne kurser til varmepumper. Arbeidet er utført over flere år, utført av Elektro 1 AS.
Det foreligger to filer på Boligmappa.no fra Elektro 1 AS, datert 23.1.2024 og 11.4.2024, ikke åpnet.

På grunnlag av fremvist dokumentasjon og opplysninger fra kunde er det ikke behov for en utvidet el-kontroll.

Tilstanden 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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
Iht. NRBR.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Kunde opplyser at bygningen står på morenemasser.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast som fuktsikring på deler av vegg mot øst. Det anbefales at grunnmursplasten blir tilpasset terrenget og påmontert klemlist i toppen, så nedbør ikke bli ledet inn.

Eier opplyser at det ble drenert og påsatt grunnmursplast på nord/østre delen av grunnmur i 2013.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng, utover at det er opplyst eldre drenering.

Det er vurdert ut fra observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fukt i sør/østre del av kjeller, dette trenger ikke å ha sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering, men det er en risiko for at det er medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Tilstandsrapport



Synlig fuksikring mot mur på tilpasses.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning har støpt sparesteinsmur, så langt det kan observeres.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Iht. dagens krav mangler snøfangere på hele taket.
- Åpninger og høyde på rekkverk til balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk er ustabilt og bør utbedres, manglende håndløper på vegg.
- Hovedtrapp har ikke dagens krav til sikkerhet, med bl.a. manglende håndløper på vegg, rekkverk under 90 cm og åpninger over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere.
- Det må vurderes tiltak, konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, vær klar over denne risiko og det anbefales utbedringer til dagens krav.

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader. Det anbefales håndløper på vegg.
- Det anbefales å montere håndløper for bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det må hensyntas at det er eldre trapper og eventuell utbedring må være i forhold til den originale stilen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

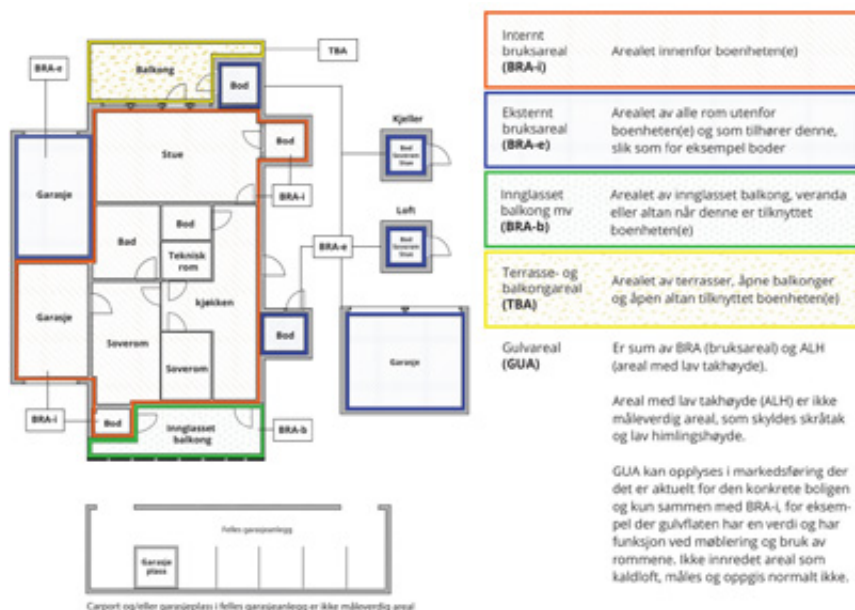
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	157		10	167			167
2.Etasje	152			152			152
Loftetasje	109			109	4	5	114
Kjelleretasje	134			134			134
SUM	552		10		4	5	567
SUM BRA	562						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, peisestue, dagligstue, spisestue, glassveranda, kjøkken, anretning, vindfang kjøkken		
2.Etasje	Trapperom, bad nord/øst 1, bad nord/øst 2, bad på soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, hall m/trapp		
Loftetasje	Lagerrom		
Kjelleretasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

I loftetasje er mindre deler (5 m²) av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Glassveranda er vurdert til Innglasset balkong (BRA-b).

Balkong i 2.etasje er definert som TBA, øvrige utvendige plattinger er ikke inkludert i arealet.

Det bemerkes at vegger mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende ca. 2,60 m.

Målt takhøyder 2. etasje: Varierende ca. 2,18 m (bad) til ca. 2,50 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,32 m under skråtak til ca. 2,21 m mot hanebjelker.

Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende ca. 1,93 m.

Arealmåling kan ha avvik, da yttervegger er av varierende tykkelse.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS 3940:2023.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert og kan avvike fra planskisse.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Movegen 3, 2864 FALL
Gnr 68 - Bnr 2
3447 SØNDRE LAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



Kommentar: Kunde opplyser at det foreligger originale tegninger fra arkitekt R. Dietrich på Gjøvik, rominndelinger er uendret bortsett fra badene i 2.etasje.
Tegninger kan fremvises hos kunde.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Inger Lise Ringvold	Kunde
	Sigbjørn Ringvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	68	2		0	373900 m ²	Verditakst landbruk av Espen Bjerke.	Eiet

Adresse

Movegen 3, 2864 Fall

Hjemmelshaver

Ringvold, Inger Lise

Kommentar

Areal er hentet fra utkast for verditakst og Eiendomsverdi og det kan forekomme feil.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	67	23		0	781800 m ²	Verditakst landbruk av Espen Bjerke.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Ringvold, Inger Lise

Kommentar

Areal er hentet fra utkast for verditakst og Eiendomsverdi og det kan forekomme feil.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	68	2	2	0	119200 m ²	Verditakst landbruk av Espen Bjerke.	Festet

Adresse

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver

Ringvold, Inger Lise

Kommentar

Areal er hentet fra utkast for verditakst og Eiendomsverdi og det kan forekomme feil.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	68	2	1	0	85000 m ²	Verditakst landbruk av Espen Bjerke.	Festet

Adresse

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver

Ringvold, Inger Lise

Kommentar

Areal er hentet fra utkast for verditakst og Eiendomsverdi og det kan forekomme feil.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom er beliggende på østsiden av Randsfjorden på Fall i Søndre Land kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst med felles privat vei som tar av fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Våningshuset er tilknyttet privat borevann og brønn.

Tilknytning avløp

Våningshuset er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktanker og infiltrasjons anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Landbrukstakst	13.08.2026	Utkast landbrukstakst 2026.	Gjennomgått	16	Nei
Eiendomsverdi.	13.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Boligmappa.no	28.08.2026	To filer fra 2024, ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon Elektro	31.08.2026	El-tilsyn fra 2016.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Verditakst landbruk

Eiendommen:

Moen gård

Gnr. 67 bnr. 23 og gnr. 68 bnr. 2

og

feste 68 bnr. 2 feste nr. 1 og nr. 2

i

Søndre Land kommune

Hjemmelshaver:

Inger Lise Ringvold



Bildet viser deler av tunet sett fra golfbanen.

Taksert av:

Espen Bjerke

Trondheimsveien 562, 2016 Frogner

espen@bjerkehaugen.no

tlf. 916 93 887

Org.nr 969 861 658 MVA

Medlem i Norsk Takst, landbruk



1. Innledning

Etter oppdrag fra Inger Lise og Sigbjørn Ringvold er det foretatt verditakst av landbrukseiendommen:

Moen gård i Søndre Land kommune i Innlandet fylke.

Adresse: Movegen 3, 2864 Fall

Gnr. 68 bnr. 2 og gnr. 67 bnr.23 i tillegg er det to festetomter:

Gnr. 68 bnr. 2 feste 1. som er utleid til Land golfklubb, ca. 150 dekar ifølge kontrakt. Tidligere dyrket mark og skog.

Gnr. 68 bnr. 2 feste 2. Dette er et område nord for tunet. Matrikkelenhet opprettet i 1996.

Festekontrakt opprettet 2003 og festetiden går frem til grusforekomsten er tømt. Totalt 119 dekar.

Området består av ca. 82 dekar skog og ca. 35 dekar skrinn fastmark og veger. I tillegg er det 2,4 dekar fulldyrket jord ifølge Nibio

Hjemmelsopplysninger er hentet fra Ambita, grunnbok og matrikelopplysninger. Registreringsenhet: Statens Kartverk, Tinglysningen. Opplysningene er hentet ut fra oppgitt gårds- og bruksnummer, og festenummer. Det tas forbehold om at alle gårds- og bruksnummer er med. Ved tvil anbefales det å ta kontakt med kommunen.

Eiendommen er eid av Inger Lise Ringvoll. Eier fikk hjemmel til eiendommen 10.02.2003.

Befaring på eiendommen ble foretatt 6. juli og 13. august 2026

Inger Lise og Sigbjørn Ringvold var til stede og påviste samt ga opplysninger om eiendommen.

Fremlagte dokumenter:

- Gårdskart fra Nibio (Norsk Institutt for Bioøkonomi)
- Utskrift av Ambita, utskrift fast eiendom og utskrift matrikkeldata.
- Utskrift av Se eiendom, Statens kartverk
- Sumtallsrapport skog
- Kontrakt med Land golfklubb.
- Avvirkningsrapport fra 1995-2017

Formålet med verditaksten er i forbindelse med salg av landbrukseiendommen i det frie marked.

Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldene bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og 9a, samt rundskriv fra Landbruks- og Matdepartementet M-3/2002 og M-1/2021.

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens krav i Odelsloven, jfr. §2, da eiendommen har mer enn 500 dekar totalt. Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med lovpålagt boplikt. Ved salg til odelsberettigede er det konsesjonsfritt salg (innen definert familie), men det kan pålegges vilkår etter konsesjonsloven. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonsloven §11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll.

Eiendommen er underlagt Jordloven (driveplikt) og Skogloven.

Takstmannen har lagt Nibio sine arealmålinger og klassifisering til grunn og at opplysningene er korrekte.

Retningslinjene legger opp til beregning av avkastningsverdi på jord og skog og nedskrevet kostnadsverdi på bygninger. Kostnadsverdien svarer til antatt nyanleggskostnad, korrigert for alder, størrelse, egnethet, slitasje og vedlikehold. I tillegg har takstmannen utøvet noe skjønn.

2 Premisser

Verditaksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Beregning av bruksareal på bolighus er ikke utført etter samme krav som avhendingsloven krever. En verditakst er ikke en tilstandsrapport på bolighus. I en tilstandsrapport er det krav til bla. nøyaktig oppmåling og byggfaglige undersøkelser. Det er nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Tilstanden på elektriske anlegg og røropplegg for vann og avløp er ikke vurdert siden dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Takstmannen har ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

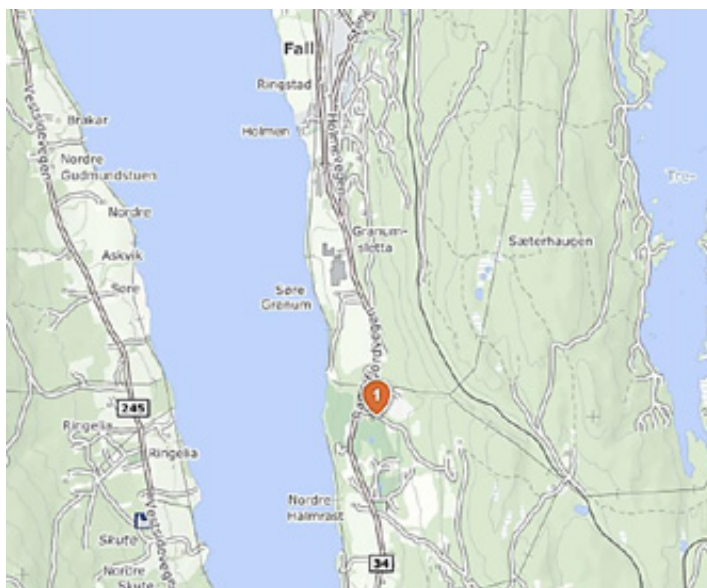
Hjemmelshaver/ oppdragsgiver plikter å lese dokumentet nøye og melde fra om eventuelle feil og mangler i rimelig tid etter at takstrapporten er mottatt.

Takstmannen legger til grunn at alle bygninger og bruk av eiendommen er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldene lover og forskrifter.

Ved fritt salg er det kommunen, evt. Statsforvalter etter klage, som fastsetter øvre godkjente konsesjonspris.

3 Beliggenhet

Eiendommen ligger i Søndre land kommune. Tunet ligger 178 moh. Eiendommen har adkomst på en felles privat veg som tar av fra Randsfjordvegen, som er en fylkesveg. Langs fylkesvegen er det opparbeidet gang/sykkelveg. Eiendommen ligger ca. 4 km fra Fall hvor det bla. er 1-10 skole. Det er 6 km til Hov, som er kommunesentret i Søndre land kommune. Avstanden fra eiendommen til Gjøvik er 37 km og avstanden til Raufoss er 30 km. Til Jaren er det 38 km. Her er det stoppested på Gjøvik banen.



Kart over er hentet fra 1881.no viser eiendommen beliggenhet

Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel.

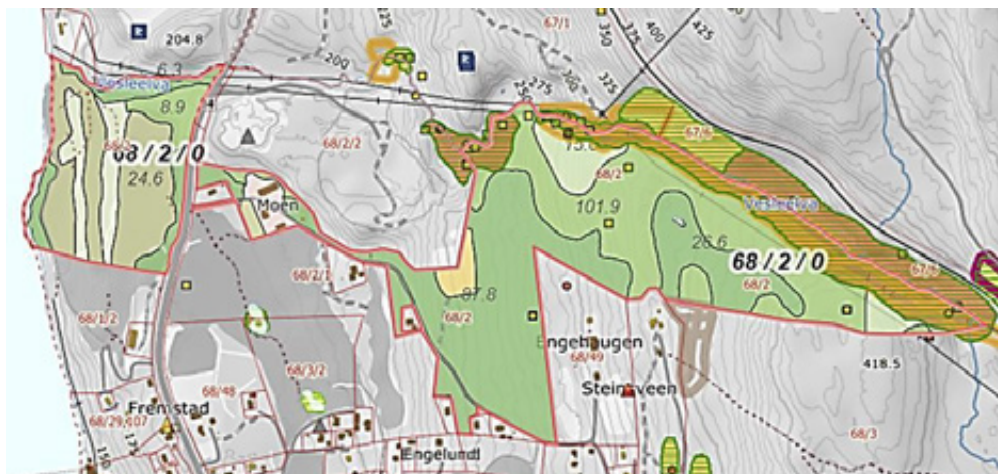
I NVEs atlas er eiendommen avmerket i et område med lav fareklasse for kvikkleireskred.

Eiendommen har privat vannforsyning, borevann og brønn. Avløpet er privat med septiktanker og infiltrasjonsgrøfter. Det er ikke pålegg om oppgradering av avløpet ifølge eier, men det kan komme krav om minirensanlegg eller eventuelt tilkobling offentlig avløpsnett.

4.1 Arealer

Ifølge gårdskart fra Nibio har eiendommen følgende arealer.

Areal beskrivelse	Dekar 68/2	Dekar 67/23	Dekar 68/2-1	Dekar 68/2-2	sum
Fulldyrka jord	5,1			2,4	7,5
Skog høy bonitet	141,6	2,5	27,8	28,2	200,1
Skog middels bonitet	117,6	138,7		53,4	309,7
Skog lav bonitet	27,2	484,0			511,2
Uproduktiv skog	17,7	80,1	1,7		99,5
Myr uten skog		41,5			41,5
Jorddekt fastmark	50,1	34,4	54,8		139,3
Skrinn fastmark	3,3			33,1	36,4
Bebyggd, veier, mm	11,3	0,6	0,7	2,1	14,7
sum	373,9	781,8	85,0	119,2	1359,9



Kartet over er hentet fra Nibo og viser eiendommen med gnr. 68 bnr. 2 avmerket med grønn farge. Lys grønnfarge indikerer middels bonitet i skogen. Mørk grønnfarge indikerer høy bonitet. Tunet er avmerket Moen og bygningene er merket med brun farge. Et mindre området er avmerket med gul farge, dyrka mark 5,1 dekar. Dette området er innmarksbeite i dag. Nord for tunet er festetomt, 68/2/2. Syd for tunet merket med Moen er festetomt 68/2/1.

Området nordøst, skravert på kartet er miljøregistreringer med naturtype bekkekløft og bergvegg ved Vesleelva.

Området vest for fylkesvegen er registrert som kulturmiljø og landskap av nasjonalinteresse. Området er i dag en del av Land golf.

Nord på eiendommen er det avmerket en høyspentlinje.



Kartet over er fra hentet fra Nibio viser festetomt nr. 1. Området er nå en del av Land golf.

Nibiokartet over viser festetomt nr. 2 Grå farge viser hvor det har vært uttak av grus/stein forekomster.



Bildene viser deler av golfbanen syd for tunet, og deler av golfbanen på vestsiden av Randsfjordvegen Eiendommen har strandlinje til Randsfjorden.



Bildet viser deler av tunet til høyre i bilde og deler av golfbanen, samt deler av Randsfjorden.

Opplysningene under er hentet fra avtale inngått mellom Moen gård og Land golfklubb, signert 25. august 2020.

Arealet som er utleid til Land golf, tidligere dyrka mark og skog disponeres i henhold til vedtatte reguleringsplaner. Avtalen ble fornyet i 2020 og har en varighet på 20 år med virkning fra 01.01.2020. Avtalen løper frem til 01.01.2040. Dersom banen fortsatt benyttes til golf, har dagens leietager fortrinnsrett til fortsatt leie. Dersom hjemmel skifter eier, trer den nye eieren inn i avtalen. Leieprisen indeksreguleres hvert andre år.

Verdien på arealet som golfklubben disponerer, ca. 150 dekar settes til kr 1 850 000.-



Flyfoto hentet fra Nibio viser golfbanen på eiendommen 68/2 inkludert feste 68/2/1 og deler av grustaket feste 68/2/2

4.2 Dyrka mark

Ifølge Nibio er det ca. 5 dekar dyrka mark. Dette arealet benyttes i dag til beite for sau.

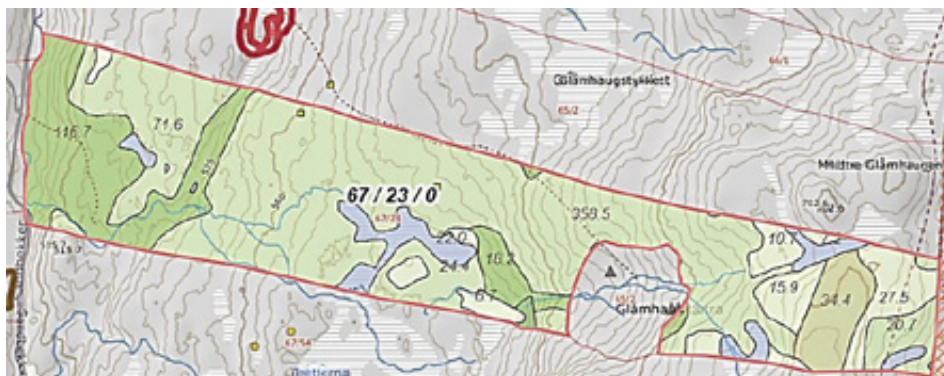
Verdien av dyrka mark settes til kr 10 000.-

4.3 Skogen

Ifølge sumtallsrapport har eiendommen et totalareal på 1 369 dekar. Dette inkluderer dagens golfbane og det som er festet bort til utak av steinmasser. Eiendommen har skogbruksplan fra takstår 2013. Opplysningene i sumtallsrapporten er innhentet 03.07.26. Ifølge rapporten er produktivt skogareal 1 021 dekar. Skogen tilhørende eiendommen har gnr. 68 bnr. 2 og gnr. 67 bnr. 23. I tillegg er det noe skog på festetomtene. Viser til kart side 5.

Hovedteigen tilhørende 68/2 ligger øst for tunet. I tillegg er det noe skog nær golfbanen. Viser til kart side 4. Adkomst til hovedteigen er på felles privat veg. Ifølge Nibio er det ca. 290 dekar skog, fordelt på lav til høy bonitet tilhørende gnr. 68 bnr. 2. Viser til tabell side 4.

I tillegg har eiendommen en skogteig med gnr. 67 bnr. 23. Denne skogteigen ligger ca. 10 km sydøst for tunet målt i luftlinje. Området er kalt Glåmhaugen og ligger på ca. 525-550 meter over havet. Skogteigen har adkomst på en felles privat skogsbilveg. Vegen er nylig opprustet og har meget god kvalitet. Dagens eiere har betalt inn ca. 30 000.- i anleggsbidrag. Vegen er åpen for almen ferdsel. I enden av veien er det satt opp betalingsbom med skriftgjenkjenning.



Kartet hentet fra Nibio viser skogen med gnr. 67 bnr.23.

Ifølge Nibio består denne skogteigen av 3 dekar høy bonitet, 138 dekar skog med middels bonitet og 485 dekar med lav bonitet. I tillegg er det ca. 155 dekar med uproduktiv skog, myr og jorddekt fastmark. Ifølge eier ble alt drivbart virke avvirket før 2003.



Bildet viser et typisk område i skogteigen 67/23

Ifølge oppgave fra Søndre Land kommune ble det avvirket ca. 3 350 kbm i perioden 1995 til 2001. I 2016 og 2017 ble det avvirket ca. 1600 kbm. i skogteigen ved tunet. Etter avvirkningen ble det delvis plantet på god bonitet. På lavere bonitet er det naturlig foryngelse. Ifølge eier har midler avsatt på skogfond blitt benyttet til planting og ungskogpleie, samt at det har blitt bygget felles veg med god kvalitet ved tunet.



Bildet viser deler av plantefelt nord for tunet.

Tabellene på sidene 8- 9 er hentet fra Viken skog, sumtallsrapport takstår 2013 med framskrivning til 03.07.2026.

10.1 Hovedtall

Totalt skogareal:	1 369	daa
Produktivt skogareal:	1 021	daa
Total kubikkmasse:	12 062	m ³
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	11.8	m ³ /daa
Tilvekst hogstklasse 2:	16	m ³
Tilvekst hogstklasse 3-5:	502	m ³
Tilvekst totalt:	518	m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0.51	m ³ /daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	4.3	%
Produksjonsevne totalt:	413	m ³
Produksjonsevne pr daa:	0.40	m ³ /daa
Balansekvantum:	0	m ³
Foreslått årlig hogstkvantum:	0	m ³

Alle volumtall er bruttotall uten bark, det vil si at de ikke er redusert for løpp og avfall

Tabell 3: Markslagsfordeling (for uproduktivt skogareal er det kun markslag med registrert areal som vises)

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal			
Høy bonitet (17 og høyere)	228	22	
Middels bonitet (11 og 14)	573	56	
Lav bonitet (8 og lavere)	188	18	989
Utenfor prognose (skogtype 3)			33
Upoduktivt skogareal			
Myr	50		
Skrapskogmark	36		
Teknisk impediment	257		
Vann	1		
Andre markslag	3		347
Totalt areal			1 369

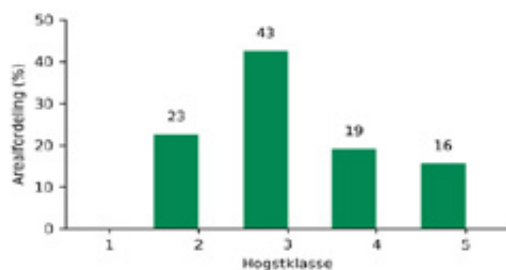
10.4 Tilvekst

Tabell 6: Totaltilvekst i m³ fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23			20	2	6	28	5
20			75	21	8	104	20
17			56	40	8	104	20
14		8	47	53	13	121	23
11		8	97	2	6	113	22
8			25	10	9	44	8
6				1	3	4	1
Sum daa		16	320	129	53	518	
%		3	62	25	10		100

Tilvekstprosent

Oversikten viser skogens tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5. For gammel skog vil tilvekstprosenten være nokså konstant over tid. I hogstklasse 3 vil den derimot være sterkt påvirket av aldersspredningen innen handiklaten.



Figur 14: Prosentvis hogstklassedeling av det produktive arealet

Tabell 5: Produktiv skogsmal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum dekar	%
	1	2	3	4	5		
26							
23		4	8	3	5	20	2
20		21	42	12	8	83	8
17		5	69	41	10	125	12
14		51	55	77	29	213	21
11		132	229	8	25	386	38
8		17	41	45	47	152	15
5				9	34	43	4
Sum dekar		231	435	196	159	1 021	
%		23	43	19	15		100

10.3 Stående kubikkmasse

Tabell 6: Stående kubikkmasse i m³ fordelt på treslag

Treslag	I prognose	Utenfor prognose	Uproduktiv skog	Sum	%
Gran	9 775	408		10 182	84
Furu	1 107	280		1 387	12
Lauv	492			492	4
Sum	11 374	688		12 062	
%	94	6			100

Driftsforholdene i skogen anses som gode. Det er muligheter med hogstmaskiner i hele skogen. Det er felles skogsbilsveger som er organisert med et veistyre. Det er opparbeidet felles velteplass ved den private vegen øst for tunet

Verditaksten baseres på skogbruksplan, kart og flyfoto hentet fra Nibio og eieres opplysninger. I tillegg har takstmann gjennomført en enkel befaring i deler av skogen.

Skogen består av 84 % gran, 12 % furu og 4 % løvvirke ifølge skogbruksplan.

Rotnetto fremkommer som følger

Andel sagtømmer settes til 60% og massevirke til 40%

Inntekter:	Kr/kbm
Gjennomsnitt brutto tømmerpris	730.-
Kostnader:	
Hogst og kjøring	230.-
Adm.	10.-
Måleavgift	5.-
Skogkultur (min 10% av brutto tømmerpris)	110.-
Andre kostnader (veger opprydding m.m.)	20.-
Sum kostnader	375.-
Rotnetto	355.-

Verdien av skogen fremkommer som følger:

Årlig tilvekst er ifølge skogbruksplan 518 kbm brutto pr. år. Tilveksten antas å være noe lavere nå siden deler av skogen er golfbane og tomter som er festet bort. Eier opplyser at det har blitt avvirket lite tømmer etter at skogbruksplanen ble produsert. Det er tilvekst i alle hogstklasser. Virke i hogstklasse fire og fem er salgbart virke. Virke i hogstklasse tre er også salgbart, men det er virke med små dimensjoner. Netto tilvekst settes til 250 kbm. redusert for tynning, for topp og feil.

Produktivt areal: ca. 910 dekar

Rotnetto kr 355.- pr. kbm.

Kapitaliseringsrentefot: 4%

Takstmann legger til grunn at det kan tas ut et førhøyet uttak flere år fremover enn årlig tilvekst.

Begrunnelsen er at det er overvekt av tømmer i hogstklasse fire og fem ifølge skogbruksplanen.

Årlig avkastning: $275 \text{ kbm.} \times 355.- \text{ kr/kbm.} = \text{kr } 97\,625.-$

Samlet verdi: $97\,625.-$ oppkapitalisert med 4% gir kr 2 440 625.-

4.3 Jakt

Det legges til grunn at elgjakta leies ut gjennom Søndre Land viltlag.

Eiendommen har $\frac{3}{4}$ elg og to rådyr på kvoten.

Samlet årlig inntekt settes til 6 000 kr pr/år.

Samlet verdi: 6000.- oppkapitalisert med 4% avrundes til kr 150 000.-

Samlet verdi på skogen inklusive jaktrettigheter settes til kr 2 590 000.-

Innestående på skogfondkonto var ved årsskiftet 2025/2026 var 59 644.-

5.0 Bebyggelse

På tunet tilhørende eiendommen er det hovedbygning, låve og et stabbur/skåle.

5.1 Hovedbygning.

Hovedbygningen ble oppført i 1924. Hovedhuset er oppført med fire plan. Kjeller, første etasje og andre etasje i tillegg er det et uinnredet loft. Huset er oppført av stående plankelaft som er fundamentert på en støpt kjeller. Kjellerveggene har en tykkelse på rundt 60 cm. Huset er fundamentert på gode grunnforhold. Bruksarealet i første etasje er ca. 160 i tillegg er det en uisolert glassveranda på 10 kvm. Andre etasje har et bruksareal på ca. 150 kvm. Det er ekstra god takhøyde i første (2,6 meter) og delvis i andre etasje. Huset er ikke etterisolert, bortsett fra delvis innvendig i andre etasje. Det er bjelkelag i etasjeskillene. Isolasjonen i bjelkelaget er flis. I kjelleren er det delvis støpt gulv og delvis jordgulv. Takhøyden i kjelleren er 1,95 meter. Eldre drenering.



Bildet viser hovedbygningen sett fra tunet.

Utvendig kledning er stående faspanel. Det antas at panelet er originalt og har en tykkelse på 30 mm. Saltaket er tekket med skifer. I 2004 ble det montert nye beslag og vindskyer. Fra bakkenivå er det ingen synlige skader på taktekkingen.

Vinduene er hovedsakelig av type fire rams med innvendig løse varevinduer (dobbelvinduer). Ifølge eier er vinduene originale med originalt glass. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt. Det er montert ny dobbel inngangsdør.

Huset har to piper. Det opplyses at kommunen krever årlig avgift for tilsyn og feiing. Ifølge eier er det ikke meldt avvik. Oppvarming er med ved, strøm og to stykker luft til luft varmepumper. Totalt er det fem vedovner og to peiser.

Røropplegg og elektrisk anlegg har blitt oppgradert samtidig som det har blitt utført oppgradering og etablering av nye våtrom i perioden fra 2010 – 2022. Det er noen eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Det er delvis nytt rør i rør opplegg og nye avløpsrør.

Romfordelingen i første etasje, hovedplanet, er: vindfang, wc, hall med trapp opp, peisestue med stor åpning til dagligstue. Videre er det en spisestue med utgang til en glassveranda. Videre er det anretning med trapp opp og kjellertrapp. Fra anretningen er det adkomst til kjøkken, ved siden av kjøkken er det kjøkkengang.

På gulvene er det heltre gulv av gran i alle rom, bortsett fra wc hvor det er belegg og kjøkken hvor det er nytt furugulv.

Veggene er kledd med malt originalpanel i alle rom. I flere av rommene er panelet originalt. I stuen er det plater/tapet.

I himlingene er det malt panel i de fleste rom, bortsett fra stuen hvor det er strie. I spisestuen er det duk i himlingen. I huset er det mange detaljer som er originale, bl.a er det gjennomgående solid listverk.

Kjøkkeninnredningen er heltre. Kjøkkenet ble restaurert i 2014.

Romfordelingen i andre etasje: Trappegang og en gang etter midten. Totalt er det fem soverom, to bad med wc, servant og dusjkabinett. I tillegg er det et bad på hoved soverommet. På gulvene er det heltre gran på ganggulv og på tre av soverommene. På et soverom er det furugulv og på et soverom er det bjørkeparkett.

Alle rommene i andre etasje er kledd med panel bortsett fra et soverom hvor det er tapet. I himlingene er det panel i de fleste rom, bortsett fra et soverom hvor det er MDF plater og hoved soverommet hvor det er duk.

På badene er det flislagte gulv med varmekabler. Veggene er også flislagte, noen med panel på øvre del.

Loftet er uinnredet, men benyttes til lager for privat løsøre. Loftet fremstår som luftig med vinduer i hver endevegg. På befaringen ble det observert litt fuktskader rundt en av pipene.

I kjelleren er det tre rom pluss et uinnredet rom med jordgulv. Dette rommet benyttes til lagring av poteter og grønnsaker. De andre rommene benyttes til lager og hobbyrom (snekkerrom). Innvendige vegger er pusset mur. Himlingen er stubbeloft. Kjelleren fremstår som tørr, men litt fuktig der det er jordgulv.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport på hovedhuset.

Vurdering:

Hovedhuset ligger meget pent til på eiendommen. Huset fremstår som godt vedlikeholdt utvendig. Hovedbygningen er beholdt i eldre stil. Huset er fundamentert på fjell eller morenemasser. Innvendig har dagens eiere restaurert kjøkkenet og noe oppussing i første etasje. I andre etasje har alle soverommene blitt pusset opp og det er installert tre nye bad. Restaureringen har vært godt planlagt og det er valgt materialer som er tilpasset stilen på huset.

Rundt deler av huset er det store markterrasser med ny brosteinsbelegging. Det er bygget utvendig trapper av granittstein. Rundt terrassene er det plantet hekker av einebusker. I tillegg er det etablert en ny steinmur som deler et større plenareal fra terrassene.

Et stort hus med mange kvadratmeter bolig medfører mye vedlikehold, stort oppvarmingsbehov og utgifter til forsikring og kommunale avgifter.



Verdien på hovedbygningen settes til kr 5 150 000.-

5.2 Stabbur/skåle



Bildet viser stabburet/skålen sett fra tunet.

I utkanten av tunet er det oppført et stabbur av laftet tømmer. Stabburet er fundamentert på solid støpte fundamenter. Det antas at stabburet ble oppført rundt 1925. Stabburet har et tilbygg oppført i bindingsverk på støpt ringmur. Ukjent om tilbygget og stabburet ble oppført samme år. Stabburet er oppført med to etasjer. I plan en er det svalgang med inngang til to rom, et på 20 kvm og et på 19 kvm. Skålen har et bruksareal på 40 kvm. Totalt bebygd areal er ca. 80 kvm. I andre etasje på stabburet er det et rom hvor det tidligere ble lagret korn. Målbart areal i stabburet er mindre i andre etasje enn i første grunnet skråtak. Utvendig er hele bygningen kledd med låvepanel. Saltaket er tekket med eldre teglstein. Det er ikke montert renner eller beslag. Tilbygget/skålen er uisolert med jord/flisgulv. Skålen er luftig og benyttes til lager for ved.



Bildet viser stabburet sett fra vest.

Vurdering; Stabburet/skåle har en pen beliggenhet i utkanten av tunet. Bygningen er med på å gi tunet et lunt preg og skjermer tunet fra golfbanen. Bygningen har blitt vedlikeholdt med utvendig maling og fra bakkenivå var det ingen synlige skader på takstein, bortsett fra noe mose. Stabburet/skåle har liten nytteverdi utover å være lagerplass for ved og annet løstøre. Det er noen setninger i taket over skålen. Deler av bygningen kan evt. bygges om til en bilgarasje, men det bør avklares med kommunen om det vil være et søknadspliktig tiltak.

Verdien på stabburet/skjulet settes skjønnsmessig til 100 000.-

5.3 Låven med tidligere husdyrrom og låve



Bildet viser låven sett fra tunet med to låvebruer bygget av naturstein.

Låven ble oppført i 1924 ifølge eier. Låven ble oppført som en tradisjonell kjørebrølåve. Bygningen har et totalt areal på ca. 350 kvm. Fjøsdelene er fundamentert på en støpt kjeller. Det er etablert ny drenering rundt kjelleren. Låven er oppført i bindingsverk som er fundamentert på steinpilarer. Utvendig kledning er låvepanel. Saltaket er tekket med eldre teglstein. Undertaket er «flistak». Flistak er en eldre byggemetode og består av små trebiter som er lagt tett på hverandre. Det er montert takrenner med nedløp på siden mot tunet. Tidligere fjøsrom har et innvendig areal på 106 kvm. bra. Det er støpt kjeller under fjøset. Det er etablert nytt fjøsgulv med dragere av tre. På dragerne er det lagt nytt tregulv. Det er støpt gulv i kjelleren og veggene pussa betong. Kjelleren med nytt gulv i fjøset ble restaurert rundt 2020. Kjelleren har et bruksareal på 101kvm. Innvendig takhøyde er ca. 210. I enden er det montert en tofløya dør. Kjelleren fremstår som tørr og benyttes til lagerplass for mindre redskaper.

Fjøsveggene er oppført av murt teglstein. Det er montert nye vinduer med isolerglass. Innvendig er murene nylig pusset og malt. Himlingen er av treverk. I et hjørne av rommet er det innredet et enkelt kjøkken. Det er ikke innlagt vann i bygningen. Tidligere fjøs blir nå benyttet til private hyggelige lag. Inngang er fra tunet gjennom det som opprinnelig var en fjøsgang.

Ved siden av fjøset var det tidligere en stall med stallgang på ca. 40 kvm. Denne delen er uisolert med gulv av treverk. Nåværende eier har drevet med salg av brukte gjenstander i en del av låven. Inngang til «butikken» er fra tunet ved låvebrua. Butikken består av en uisolert del på ca. 45 kvm. og en isolert del på ca. 45 kvm. I østenden av låven i plan en er det et lager rom på 21 kvm., et rom på 43 kvm. og en garasje på 37 kvm.

Låven har totalt fire plan. Kjeller under «fjøset», plan en i låven. Over «fjøset» er det fjøsloft. I låven er det et plan to. Adkomst er fra innvendig trapp i stallgangen eller via utvendig låvebru midt på låven. Dette planet ble opprinnelig benyttet til lager for høy og halm. I tillegg er det «kjøringa». Adkomst til kjøringa er via låvebru bygget av naturstein i østenden av låven.



Låven med fjøs sett fra vest.



Låven sett fra vest.

Vurdering: Låven er oppført på gode grunnforhold. Selv om låven er over hundre år fremstår den som rett å se på. Låven er oppført av solide materialer. Det er noen synlige tegn på at det har vært noen mindre lekkasjer i taket, men ødelagte takstein har blitt byttet ut. Låven fremstår som godt vedlikeholdt. I dag har låven begrenset bruksmuligheter, men dagens eiere har restaurert fjøset til et trivelig lokale. I tillegg er deler av låven blitt benyttet til lager og «bruktbutikk» i begrenset omfang. Det elektriske anlegget er nylig oppgradert med egen måler og automatsikringer. Låven har et stort volum som er vanskelig å utnytte. Men med noe ombygging kan låven benyttes til lager. Lagerutleie eller annen virksomhet i fjøset/loven kan kreve søknad til kommunen.

Verdien på låven med ombygd fjøs settes til 700 000.-

6.0 Festetomter.

Eiendommen har to områder som er festet bort. Festene har gnr. 68 bnr. 2 feste 1 og feste 2. Viser til kart øverst side 4.

Verdifastsettelsen av feste 68/2/1 inngår i verdien av punkt 4.1 arealer som golfklubben disponerer.

Verdifastsettelsen av feste 68/2/2 ble bortfestet i 2003. Området består av en randsone med skog, grusmasser og fjell. Festekontrakten er tinglyst og festekontrakten inneholder diverse vilkår. Festetiden er til grusforekomsten er tømt. På befaringsdagen var det ingen aktivitet på området. Festekontrakten kan overdras og evt. framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Bortfester har rett til uttak av grus til eget bruk.



Bildene over viser området hvor det har vært uttak av grus og steinmasser. Det er lagret noe pukkstein på festetomta.

Verdien av festekontrakt på gnr. 68 bnr. 2 feste nr. 2 settes til kr 0

7.0 Kulturminner og Sefrak registrerte bygninger.

Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommen ifølge Se eiendom, Statens Kartverk. Ifølge Se eiendom, kartverket er det ikke Sefrak registrerte bygninger på eiendommen Moen. Sefrak er et landsdekkende register over eldre bygninger og varige kulturminner i Norge.

7.1 Heftelser

Ifølge grunnboka er det bla. tinglyste avtaler om elektriske kraftlinjer, bestemmelser om beiterett, avtale med Statens Vegvesen, bestemmelser om regulering av innsjø, erklæring om spillvann/drensvann, erklæring om veg. Rettighetshavere er 68/6, 68/132 og 68/46. Videre er det bestemmelser om bebyggelse på eiendommen 68/125.

Det ble inngått leie avtale med Randsfjord Golfkubb om leie av areal tinglyst den 18.03.1996. Leietiden var 40 år. Ny leieavtale ble tinglyst 23.05.2002.

Det ble inngått ny avtale med Land Golfklubb med varighet på 20 år fra 01.01.2020. Denne avtalen er ikke tinglyst.

7.2 Grunnforurensning m.m.

Ifølge Kartverket er det registrert grunnforurensning under gnr. 68/2 *Kan grunnforurensningen være i grustaket?*

Ifølge eier er det ikke nedgravde oljetanker e.l. på eiendommen.

8.0 Oppsummering og verdsetting

Eiendommen ligger meget pent til på østsiden av Randsfjorden i Søndre Land kommune.

Eiendommen ligger i et LNF område med noe spredt bebyggelse.

All dyrka mark, bortsett fra ca. 5 dekar og noe av skogen vest for Randsfjordvegen er det opparbeidet en golfbane på. Det er Land golfklubb som drifter og vedlikeholder banen.

Verditaksten legger til grunn at jord og skogbruksarealer er LNF område. Det er ikke lagt til verdi på arealer som eventuelt får endret status i fremtidige kommuneplan.

Boniteten i skogen er fordelt på 17% i høy bonitet, 56 % middels bonitet og 18 % lav bonitet. Det ble avvirket skog i perioden 1995 -2001 og i perioden 2016-2017. Ifølge skogbruksplan er det god hogstklasse fordeling med 43 % i hogstklasse 3.

Tunet med bygninger danner et pent tun med store plenarealer som er beplantet. Naboer på østsiden av tunet har vegrett gjennom tunet. Bygningene fremstår som godt vedlikeholdte. Det vil alltid være behov for vedlikehold med en stor bygningsmasse slik det er på denne eiendommen.

Boverditillegg

I retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven ble det innført et begrep som heter boverditillegg. Utfra at eiendommen også skal tjene som bolig, i tillegg til næring kan det gis et tillegg for å harmonisere prisnivået til boliger i området. Boverditillegget skal gjenspeile det en vanlig kjøper i markedet er villig til å betale i tillegg til den avkastning eiendommen kan gi.

Eiendommen Moen har en landlig og pen beliggenhet. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tunet med påstående hus viser at dette er en typisk eiendom i denne regionen. Det har vært bosetning på eiendommen i vel 100 år. Det er offentlig kommunikasjon nær eiendommen (buss). Det er ca. 3-4 mil til områder med godt arbeidsmarked. Moen gård er en attraktiv eiendom for en familie som ønsker et romslig hus med «sjel» og med gode muligheter for friluftsliv.

Eiendommen Moen gis et boverditillegg skjønnsmessig satt til kr 400 000.-

Basert på befaring og de opplysninger som er gitt og innhentet om eiendommen Moen gnr. 68 bnr. 2 og gnr. 67 bnr. 23 og feste gnr. 68 bnr. 2 feste nr. 1 og 2 settes følgende verdier på eiendommens komponenter:

Arealet som er utleid til golfbane.....	kr 1 850 000.-
Dyrka mark	kr 10 000.-
Skog med jaktrett	kr 2 590 000.-
Hovedbygning.....	Kr 5 150 000.-
Stabbur/skjulet.....	kr 100 000.-
Låven	kr 700 000.-
Boverdi	kr 400 000.-
Sum	kr 10 800 000.-

Verdien av teknisk utstyr inngår i bygningene hvor det er montert teknisk utstyr.

Prisen er vurdert etter konsesjonsloven bestemmelser. Takstmannen understreker at det kommunen, eventuelt Statsforvalter etter klage som setter høyeste konsesjonspris på eiendommen. Det er få sammenlignbare eiendommer som har blitt solgt i det frie marked i nærområdet, så det er svært begrenset sammenligningsgrunnlag. Takstmann legger til grunn at dette er en eiendom med svært pen beliggenhet og at det er akseptabel reiseavstand til områder med godt arbeidsmarked. Eiendommen har avtaler som gir faste årlige inntekter.

**Basert på det som er beskrevet settes verdien på
eiendommen Moen gnr. 68 bnr. 2 og gnr. 67 bnr. 23 og
festenummer 68/2/1 og festenummer 68/2/2**

Til kroner: 10 800 000.-

ti millioner åttehundretusen kroner

Frogner, 4. september 2026

Espen Bjerke

Medlem i



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Inger Lise Ringvold

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2003
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Movegen 3

2864 Fall

3447-68/2/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 6024260116 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Gjøvik varme og sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt røropplegg, sluk, mansjetter og rørgjennomføringer. Det er et nytt rør i rør opplegg med sentral i kjeller.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Inndeling av rom, påføring av membraner, avretting gulv og legging av varmekabler samt flislegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alle bad var nye i 2004

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skade på tak som følge av trefall før vår tid. Skaden var utbedret men spor etter lekkasjen kan fortsatt sees. Dette var før vi overtok gården og vi kjenner ikke til hvem som utførte reparasjonen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Dokka tak og blikk as

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av beslag, oppsett av nye stiger, Skifte av vannbrett og skifte av takrenner.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Raufoss tak og blikk as

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stiger på tak og skiftet ut defekte skifersteiner på østsiden av huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av skader på tak, utskifting av deler av vegg og utskifting av gulv på låve.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av gulv og vinduer i fjøs samt drenering og pussing av "møkkjeller".

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vanninntrenging i kjellerrom gjennom gulv. Forsvant ved drenering.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Byggmester Gjermund Skjølaas as

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig drenering og knotteplast på deler av grunnmur.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Byggmester Gjermund Skjølaas as
Beskrivelse av arbeidet: Se forelgående punkt

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nord-østre delen av kjellermur.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av kjelleråpninger for poteter og grønnsaker.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
Firmanavn: Gjøvik varme og sanitær as
Beskrivelse av arbeidet: Skifte til nytt avløp i huset samt nytt røropplegg for vann (rør i rør).

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

♦ Ja



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Oljetank er fjernet i forbindelse med drenering nord-øst. Arbeidet utført av Byggmester Gjermund Skjølaas as.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektro 1 AS, Raufoss

Beskrivelse av arbeidet: Gamle kabler er skiftet ut, nytt opplegg på hele kjøkkenet samt egne kurser til varmepumper. Arbeidet er utført over flere år.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Etna nett as

Beskrivelse av arbeidet: Legging av strømkabler i bakken til hovedhus og låve.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

8

Sumtallsrapport



INNHALDSFORTEGNELSE

9 Innledning	3
9.1 Planer i aktuelt område	3
10 Sammendrag med kommentarer	4
10.1 Hovedtall	4
10.2 Skogareal	5
10.2.1 Markslagsfordeling	5
10.2.2 Hogstklassefordeling	6
10.3 Stående kubikkmasse	7
10.4 Tilvekst	9

9 Innledning

9.1 Planer i aktuelt område

Plannummer	Eier
05360006800	
020000	Inger Lise Ringvold

10 Sammendrag med kommentarer

10.1 Hovedtall

Totalt skogareal:	1 369	daa
Produktivt skogareal:	1 021	daa
Total kubikkmasse:	12 062	m ³
Gjennomsnittlig kubikkmasse pr daa:	11.8	m ³ /daa
Tilvekst hogstklasse 2:	16	m ³
Tilvekst hogstklasse 3-5:	502	m ³
Tilvekst totalt:	518	m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0.51	m ³ /daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	4.3	%
Produksjonsevne totalt:	413	m ³
Produksjonsevne pr daa:	0.40	m ³ /daa
Balansekvantum:	0	m ³
Foreslått årlig hogstkvantum:	0	m ³

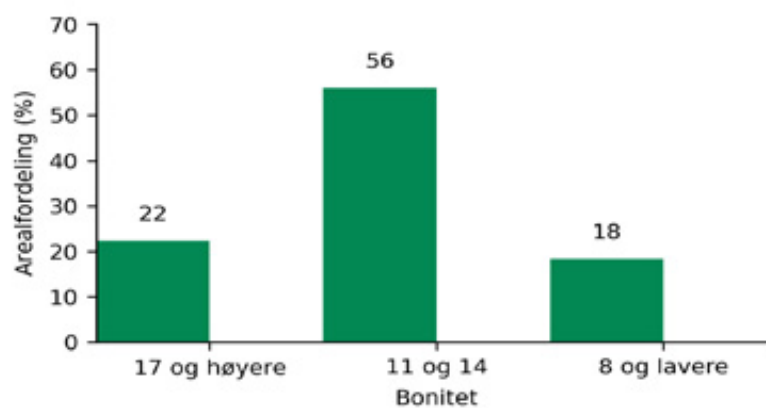
Alle volumtall er bruttotall uten bark, det vil si at de ikke er redusert for topp og avfall

10.2 Skogareal

10.2.1 Markslagsfordeling

Tabell 3: Markslagsfordeling (for uproduktivt skogareal er det kun markslag med registrert areal som vises)

Markslag	Dekar	%	Sum dekar
Produktivt skogareal			
Høy bonitet (17 og høyere)	228	22	
Middels bonitet (11 og 14)	573	56	
Lav bonitet (8 og lavere)	188	18	989
Utenfor prognose (skogtype 3)			33
Upoduktivt skogareal			
Myr	50		
Skrapskogmark	36		
Teknisk impediment	257		
Vann	1		
Andre markslag	3		347
Totalt areal			1 369

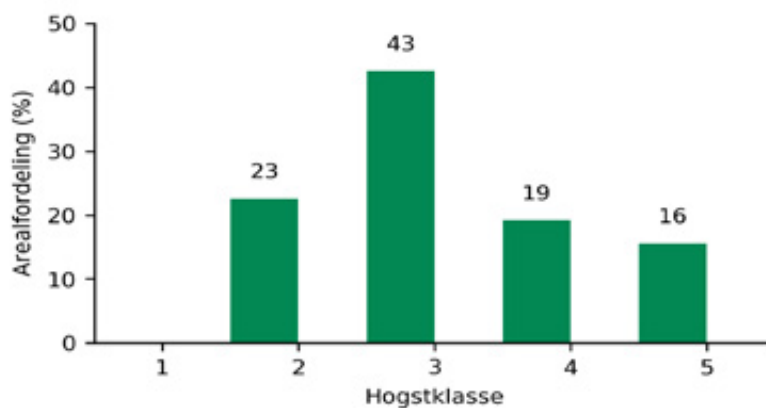


Figur 13: Prosentvis bonitetsfordeling av det produktive arealet

10.2.2 Hogstklassefordeling

Tabell 4: Hogstklassefordelingen av det produktive arealet

Hogstklasse	Forklaring	Dekar	%
1	Skog under foryngelse		
2	Foryngelse og ungskog	231	23
3	Yngre produksjonsskog	435	43
4	Eldre produksjonsskog	196	19
5	Gammel skog	159	16
Sum produktiv skog		1 021	100



Figur 14: Prosentvis hogstklassefordeling av det produktive arealet

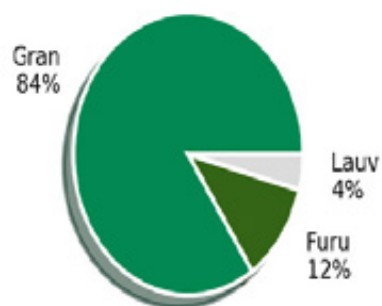
Tabell 5: Produktivt skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23		4	8	3	5	20	2
20		21	42	12	8	83	8
17		5	69	41	10	125	12
14		51	55	77	29	213	21
11		132	220	8	26	386	38
8		17	41	46	47	152	15
6				9	34	43	4
Sum daa		231	435	196	159	1 021	
%		23	43	19	16		100

10.3 Stående kubikkmasse

Tabell 6: Stående kubikkmasse i m³ fordelt på treslag

Treslag	I prognose	Utenfor prognose	Uproduktiv skog	Sum	%
Gran	9 775	408		10 182	84
Furu	1 107	280		1 387	12
Lauv	492			492	4
Sum	11 374	688		12 062	
%	94	6			100



Figur 15: Kubikkmassens fordeling på treslag

Tabell 7: Stående volum fordelt på bonitet, hogstklasse og treslag

Bonitet	Treslag	Hogstklasse					Sum m ³
		1	2	3	4	5	
26	Gran						
	Furu						
	Lauv						
	Sum						
23	Gran			282		278	560
	Furu						
	Lauv				50		50
	Sum			282	50	278	610
20	Gran			1 100	449	360	1 909
	Furu						
	Lauv			81			81
	Sum			1 181	449	360	1 991
17	Gran			960	783	490	2 234
	Furu						
	Lauv			5	341		346
	Sum			966	1 124	490	2 580
14	Gran			712	1 254	72	2 039
	Furu			107	178	742	1 028
	Lauv						
	Sum			820	1 433	815	3 067
11	Gran			1 515	68	365	1 948
	Furu			87		174	261
	Lauv			15			15
	Sum			1 617	68	539	2 224
8	Gran			449	303	424	1 176
	Furu					98	98
	Lauv						
	Sum			449	303	522	1 274
6	Gran				56	259	316
	Furu						
	Lauv						
	Sum				56	259	316
Sum m ³	Gran			5 020	2 913	2 249	10 182
	Furu			195	178	1 014	1 387
	Lauv			102	390		492
	Sum			5 316	3 482	3 264	12 062

10.4 Tilvekst

Tabell 8: Totaltilvekst i m³ fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
26							
23			20	2	6	28	5
20			75	21	8	104	20
17			56	40	8	104	20
14		8	47	53	13	121	23
11		8	97	2	6	113	22
8			25	10	9	44	8
6				1	3	4	1
Sum daa		16	320	129	53	518	
%		3	62	25	10		100

Tilvekstprosent

Oversikten viser skogens tilvekstprosent i hogstklasse 3 til 5. For gammel skog vil tilvekstprosenten være nokså konstant over tid. I hogstklasse 3 vil den derimot være sterkt påvirket av aldersspredningen innen hogstklassen.

Tabell 9: Tilvekstprosenten i hogstklasse 3 til 5

Hogstklasse	Tilvekstprosent
3	6.0 %
4	3.7 %
5	1.6 %

Tabell 10: Tilveksten fordelt på treslag

Treslag	m ³	%
Gran	464	90 %
Furu	30	6 %
Lauv	24	5 %

Endelig innmelding i §10 4

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV RANDSFJORDEN GOLF OG NYTT MOEN GRUSTAK.**

30.05.01/SRS VEDTATT: 25.06.01

plankart datert: 03.03.01

§ 1

REGULERINGSFORMÅL

Pbl. § 25, 1.ledd nr. 1	Byggeområde	Boliger, eksisterende, B Lager, L
Pbl. § 25, 1.ledd nr. 2	Landbruksområde	Jord- og skogbruk, J/S
Pbl. § 25, 1.ledd nr. 3	Offentlig trafikkomr.	Kjøreveg Annet vegareal
Pbl. § 25, 1.ledd nr. 5	Fareområde	Høyspenningsanlegg
Pbl. § 25, 1.ledd nr. 6	Spesialområde	Golfbane, SG Massetak, SM Skjermingsbelte, SS Privat veg, SV Frisiktsone for veg

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

1. Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon.
2. For arealer med følgende reguleringsformål gjelder skogbruksloven, der loven ikke er i strid med intensjonen i reguleringsformålet: Spesialområde golfbane og spesialområde skjermingsbelte.
3. Utenom golfsesongen er golfbaneområdet tilgjengelig for allmenheten, med unntak av områder som er spesielt sårbare for skader.
4. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
5. Bebyggelse skal i form, fargebruk og tilpasning til landskapet, utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes.

§ 3

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER EKSISTERENDE

Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Evt. utvidelse av bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen og omgivelsene for øvrig. Områdets bebygde areal, BYA, skal ikke overstige 20 %.

§ 4

BYGGEOMRÅDE, LAGER

Innenfor området er det etablert næringsvirksomhet knyttet til lager og videreformidling av grusmasser. Ved evt. endringer i virksomheten bør situasjonen vurderes i forhold til beliggenheten inntil golfbane m.m. Bebyggelse, BYA, skal ikke overskride 20 % av det totale arealet.

§ 5

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG

Formålet viser eksisterende Rv. 34.

§ 6

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, ANNET VEGAREAL

Dette formålet viser arealer avsatt til utbedring og utretting av riksvegen. Ny veg skal ha bredde 7,5 m, inkl. skulder. Området skal detaljplanlegges i sammenheng med resten av utbedringstrekkningen.

§ 7

FAREOMRÅDE HØYSPENT

Overføringslinjer er regulert med faresone på 12 m på hver side ut fra midtlinja. Innenfor faresona kan det ikke tillates bebyggelse. Tilsvarende må traseen kunne ryddes for høyere vegetasjon, i samsvar med den til enhver tid gjeldende forskrift for slike anlegg.

§ 8

SPEKIALOMRÅDE, GOLFBANE, SG

Området skal gi rom for en golfbaneutvidelse på 5 hull med nødvendige bygg og anlegg for å drive banen. Det kan tillates justeringer av banene for optimal terrengtilpasning. Det kan tillates endringer i terrenget for golfbane med tilhørende anlegg, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av masse og /eller oppfyllinger med egnet løsmasse.

Bygningsenheter og anlegg tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen. Bygg og anlegg stikkes i marka og godkjennes av Søndre Land kommune før utbygging. I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt traseer for driftstrafikk anlegges. Driftsvegen fra Vesleelva til undergang ved grussiloen skal holdes åpen for almen ferdsel.

Allmen ferdsel til fots er kun tillatt på merkede veger/stier i spillsesongen. Mot offentlig veg og hytteområde skal det settes opp varselskilt og henvisningsskilt til nærmeste kryssingsmulighet. Hytter sør for planområdet gis adgang til tilknytning til avkjørsel for lager.

Eksisterende naturlig vegetasjon skal i den grad det er mulig beholdes. Skråninger og andre "mellomområder" skal revegeteres og skjøttes slik at det gir et naturlig vegetasjonsbilde.

§ 9

SPESIALOMRÅDE SKJERMINGSBELTE

Det skal opprettholdes og revegeteres skjermingssoner mot Vesleelva og Randsfjorden i golfanlegget og rundt hele massetaket. Hogst i disse områdene skal bare omfatte nødvendig skjøtsel og hogst for å opprettholde en sunn og naturlig vegetasjon. I skjermingsbeltene ved golfbanen skal det legges turstier langs Vesleelva og Randsfjorden.

§ 10

SPESIALOMRÅDE MASSETAK, SM

Yttergrensen for bruddet skal følge formålsgrensa. Innenfor området tillates uttak av stein og løsmasser, og etablering av produksjonsanlegg for videreforedling av steinprodukter. Uttaket skal skje i henhold til utarbeidet uttaksplan vedlagt reguleringsplanen. Uttaket kan skje ned til kote 195, og skal drives i trinnvise nivåer i.h.h.t uttaksplanen. De bakre skråningene skal etterbehandles fortløpende ved tilførsel av tilgjengelige toppmasser, tilsåing og beplantering med furuskog. Uttaksplanen skal godkjennes av Søndre Land kommune.

Bruddkanten skal til enhver tid være forsvarlig sikret. I driftsperioden skal området minimum være sikret ved skilting og merkebånd.

Sprengning kan bare skje på hverdager mellom 08.00 og 18.00.

Driftstiden i uttaket skal begrenses fra 06.00 - 22.00 på hverdager. I perioden 15.05 - 15.09 skal driftstiden i uttaket begrenses fra 06.00 - 17.00 på hverdager. Det skal ikke være drift i uttaket på lørdager, søndager og helligdager. Opplasting, utkjøring og vedlikehold skal kunne foregå hele døgnet.

Støy og støv fra driften av uttaket og produksjonsanlegget skal til enhver tid holdes innenfor grenser fastsatt av vedkommende myndighet. Tildekking mot steinsprut mot høyspentlinjer vurderes når driften kommer i gang - tiltak iverksettes om nødvendig. Driften skal skje i den rekkefølge som vises i uttaksplanen. Kommunen og grunneier velger et driftsstyre som skal følge opp og kontrollere at driften skjer etter gjeldende planer. Det forutsettes at boreriggen bare brukes innenfor ordinær arbeidstid og kun i vinterhalvåret. Boreriggen må skjermes lokalt. For produksjonsanlegget for øvrig gjelder at det må trekkes så nært inn til bruddkanten som mulig for naturlig skjerming.

Hele massetaksområdet skal tilbakeføres til LNF-område når uttaket av masse og rehabilitering av arealet er ferdig.

§ 11

SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG

Eksisterende veger kan brukes og utbedres som kjøreveg for landbruks-, bolig- og fritidseiendommer. De kan også ved behov nyttes for nødvendig kjøring i forbindelse med golfbanedrift.

Det anlegges ny privat adkomstveg inn til massetaket. Vegen anlegges med en kjørebredde på 5 m med skulder og møteplasser. Anleggsvegen skal ikke berøre elvestrengen eller nærmeste elvekant.

§ 12

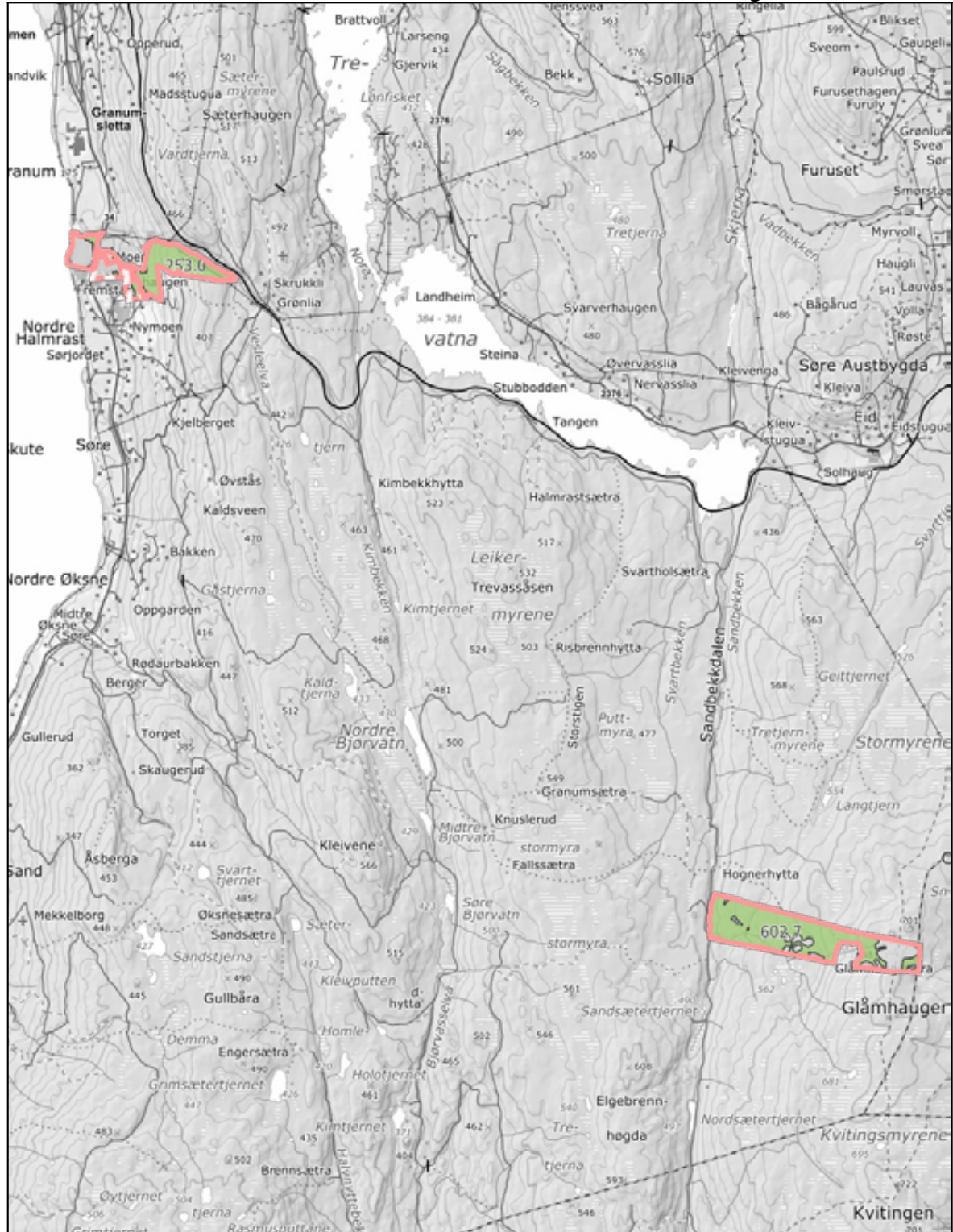
SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEG

Innenfor frisiktsone skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthemmende installasjoner med høyde over 50 cm.

Utskrift Nibio gardskart med alt areal som ikke er festet bort

Landbrukseiendom 3447-68/2/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 500 1000 1500m

Målestokk 1:50000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOLOGISKE DATA

Dato: 12.09.2026 21:18 - Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 14:24 - Side 1 av 3

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3447-68/2/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Marksag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3447-68/2/0

2 tilknytt grunneiendommer: 67/23/0, 68/2/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet marksag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3447-68/2/0 Landbrukseiendom									
67/23/0	1	0,0	0,0	0,0	625,3	155,9	0,6	0,0	781,8
68/2/0	2	5,1	0,0	0,0	286,4	71,0	11,3	0,0	373,8
Sum	3	5,1	0,0	0,0	911,7	226,9	11,9	0,0	1155,6

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet marksag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3447-68/2/1 Landbrukseiendom									

Dato: 12.09.2026 21:18 - Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 14:24 - Side 2 av 3

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
68/2/1	1	0,0	0,0	0,0	27,8	56,5	0,7	0,0	85,0
Sum	1	0,0	0,0	0,0	27,8	56,5	0,7	0,0	85,0

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	4	5,1	0,0	0,0	939,5	283,4	12,6	0,0	1240,6
Sum	4	5,1	0,0	0,0	939,5	283,4	12,6	0,0	1240,6

Vi gjør oppmerksom på at totalsommene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Kartutskrift Nibio gardskart, flyfoto som viser beliggenhet til golfbane og masseuttak i forhold til gårdsbebyggelse

Landbrukseiendom 3447-68/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOLOGISKE

Dato: 12.09.2026 17:13 - Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 14:24 - Side 1 av 3

Kartutskrift Nibio gardskart med bortfestet areal - gnr/bnr/fnr 68/2/2 nord for gårdstunet

Landbrukseiendom 3447-68/2/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 stående utskrift



Dato: 12.09.2026 21:27 - Eiendomsdata verifisert: 12.09.2026 14:24 - Side 1 av 4

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe og er gjeldende fra 1. januar 2020. Oppdatert 10.12.19

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN, DERSOM IKKE ANNET ER AVTALT ELLER FREMGÅR AV SALGSOPPGAVEN:

- | | |
|--|---|
| 01 HVITEVARER
Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. | eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger. |
| 02 Heldekkende tepper
følger med uansett festemåte. | 07 Kjøkkeninnredning
medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs- eller fastmontert kjøkkenøy. |
| 03 Varmekilder
slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terras-sevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder på visning. | 08 Markiser, persiennner
og annen type innog annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger. |
| 04 TV, radio og musikkanlegg
TV-antennar 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). | 09 Avtrekksvifter
av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger. |
| 05 Baderomsinnredning/-utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger. | 10 Sentralstøvsuger
medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m. |
| 06 Garderobeskap
medfølger selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse | 11 Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights, samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper o.l. 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 e.l. |

medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte 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. bade-
stamp, 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 Fastmontert vegglander/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/-slange 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, garasjeport-
åpner 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.

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

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.

SpareBank 1
ØSTLANDET



Vi har utvidet vårt grønne landbrukslån!

Ta i bruk klimakalkulatoren og søk om finansiering av bærekraftige tiltak innenfor landbruket.

Les mer på: www.sb1ostlandet.no/gront-landbrukslan.

Priseksempel: Eff. rente 5,20 %, kr 2.500.000,-
o/10 år, kostnad kr 639.505,- totalt kr 3.139.505,-

Les mer her:



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.

Movegen 3, 2864 FALL

Gnr 68, bnr 2, , Gnr 67, bnr 23, , Gnr 68, bnr 2, fnr 1, , Gnr 68, bnr 2, fnr 2, , i Søndre Land kommune.

Oppdragsnr. 6024260116 / Halvor Dahle Meland

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

