Tomledalsvegen 341

Landkreditt

Innhold

05
Velkommen til Tomledalsvegen 341

06
Nøkkelinformasjon

08
Eiendommen

014
Tekniske dokumenter



Velkommen til

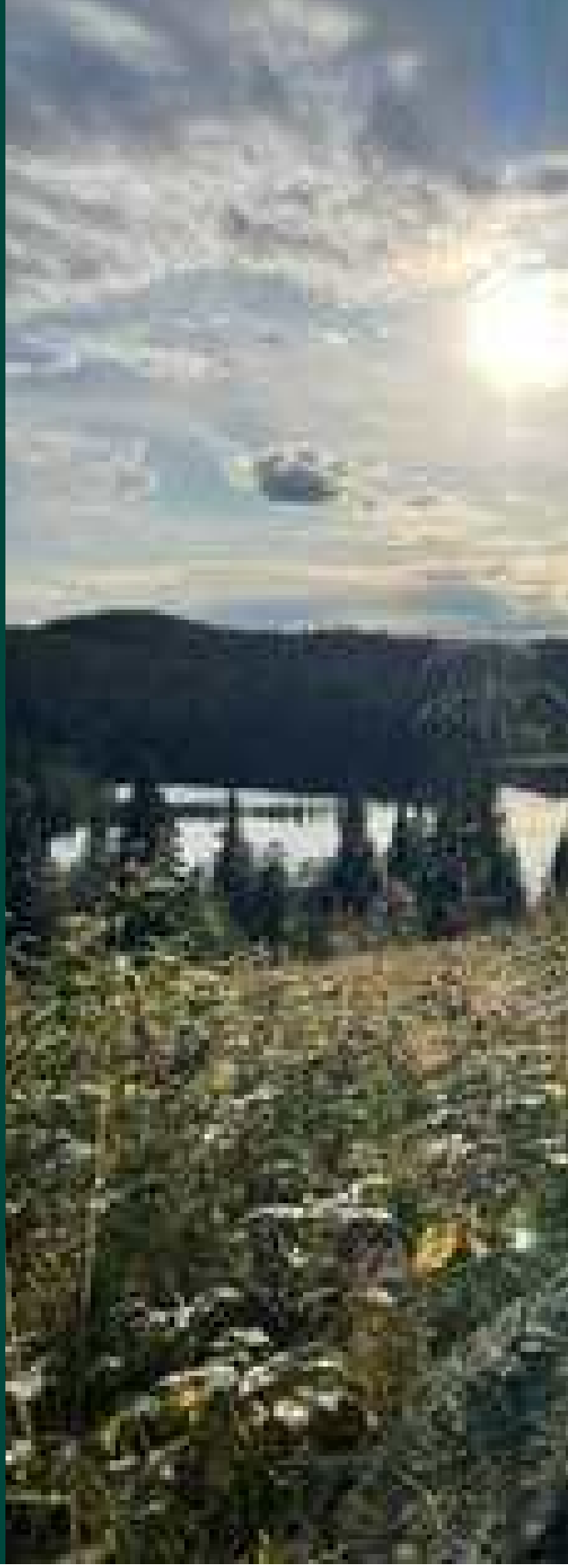
Tomledalsvegen 341



Tomledalsvegen 341

Prisantydning	1 900 000
Omkostninger	48 590
Totalpris	1 948 590

Boligtype	Landbrukseiendom
Eieform	Eier
Tomteareal	216 500 m²
Byggeår	1800





Kontakt våre meglere

Landkreditt Eiendom Innlandet



Jan Endre Strandbakken

Salgsleder I Eiendomsmegler

904 00 707

jan.strandbakken@landkreditt.no



Ole Kristian Fauchald Taralrud

Avdelingsleder/Eiendomsmegler/Siviløkonom

959 05 770

ole.taralrud@landkreditt.no

Landkreditt

Eiendommen





















Tekniske dokumenter

Tomledalsvegen 341

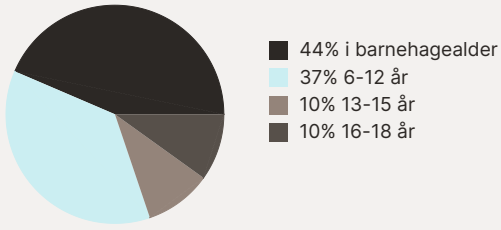
Offentlig transport

Vestergardsvegen Linje 492	25 min 12.4 km

Skoler

Torpa barne- og ungdomsskole (1-1... 162 elever, 13 klasser	33 min 20.3 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	1 t 6 min 54.1 km
Create - Lillehammer kreative vgs	1 t 7 min

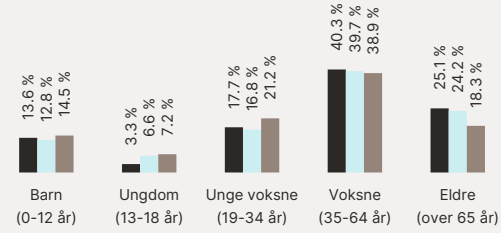
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lundhaug	247	165
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torpa barnehager Solheim (1-4 år) 12 barn	28 min 15.7 km
Mariringen barnehage (1-5 år) 40 barn	33 min 20.3 km

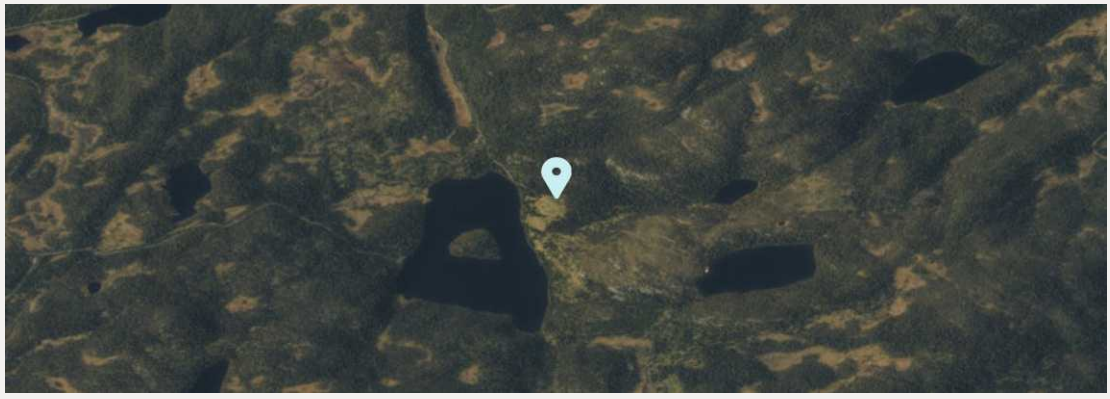
Dagligvare

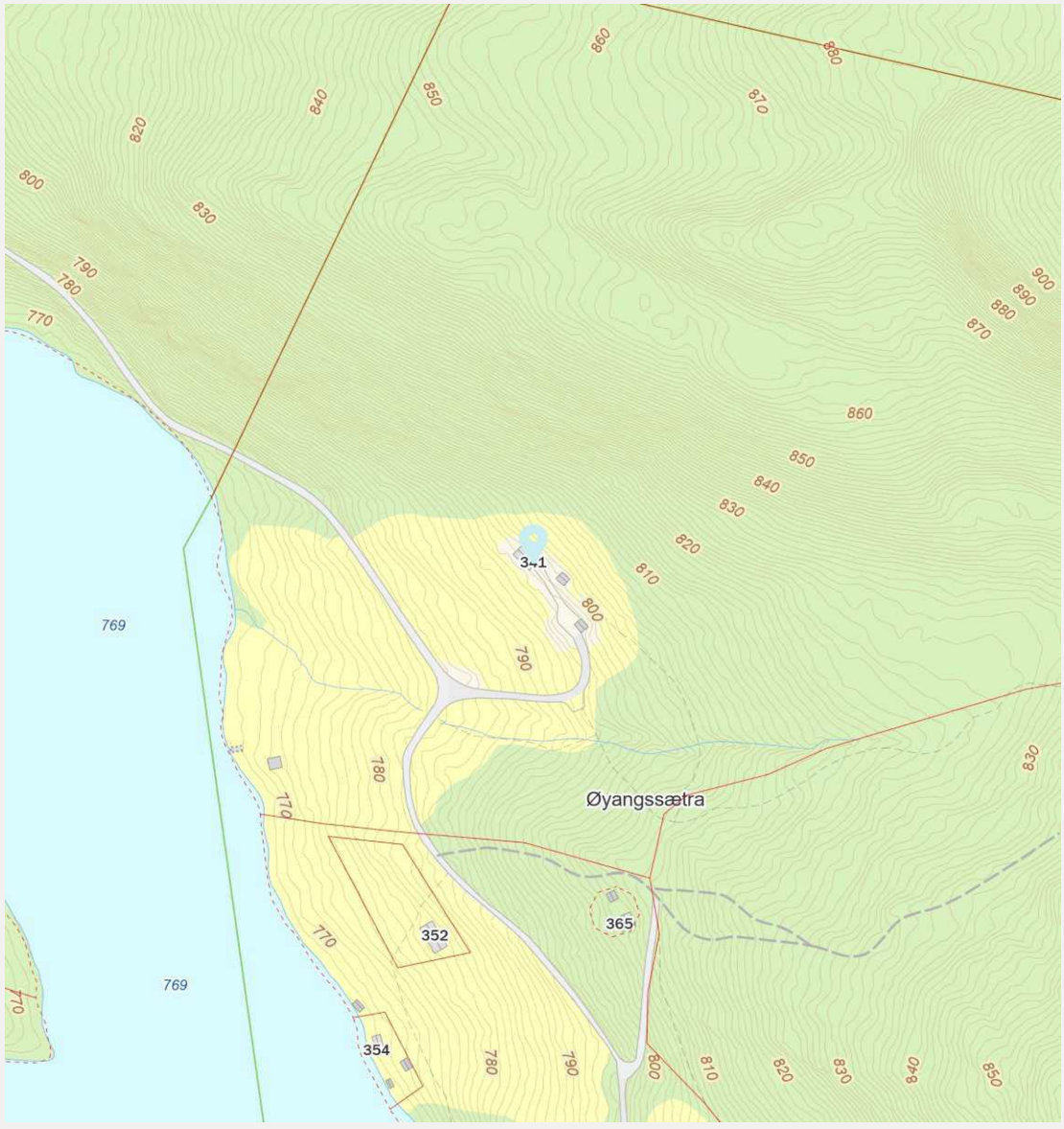
Joker Torpa PostNord, søndagsåpent	27 min 13.8 km

Sport

Lundemoen ballbane Fotball	30 min 17.7 km
Åmodt ballbane Fotball	32 min 17.7 km

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





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

Om boligen

Arealer
Seterhus: BTA 52 kvm.
Nedre Uthus: BTA: 10 kvm.
Øvre Uthus: BTA: 10 kvm.

Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Øyangssetra er en idyllisk setereiendom med naturskjønn og usjenert beliggenhet ved Øyangen i Nordre Land kommune. Eiendommen består av et tradisjonelt sætertun med sæterhus og to uthus, omgitt av store skog- og utmarksarealer som gir gode muligheter for rekreasjon, jakt og friluftsliv.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 216,5 dekar, hvorav hoveddelen består av skog og beitearealer. Området byr på flotte naturopplevelser året rundt og grenser mot Turtind naturreservat, noe som understreker den attraktive og naturnære beliggenheten.
Sæterhuset har et autentisk og sjarmerende preg med tradisjonell laftet tømmerkonstruksjon og antatt byggeår omkring 1800. Hytta fremstår som en enkel, men koselig fritidsbolig med stort potensial for den som ønsker å videreutvikle og bevare eiendommens historiske karakter. Innvendig preges bygget av naturlige materialer og tradisjonelle detaljer, blant annet tregulv, tømmervegger og murt grue.
I tillegg finnes to laftede uthus oppført i 2007. Det ene benyttes som bod og utedo, mens det andre fungerer som anneks og bod. Bygningene fremstår solide og godt tilpasset setermiljøet.
Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke innlagt vann eller avløp, noe som bidrar til å bevare den opprinnelige seterstemningen og gjør stedet ideelt for den som søker et enkelt og tradisjonelt fristed i fjell- og skogsterreng.
Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en tradisjonsrik setereiendom med store utmarksressurser og en unik beliggenhet i vakker natur.

Beliggenhet
Eiendommen har en naturskjønn og tilbaketrukket beliggenhet ved Øyangen i Nordre Land kommune. Området preges av vakker skogs- og fjellnatur med gode muligheter for jakt, fiske, turer og øvrig friluftsliv året rundt.
Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til store utmarksområder og variert terreng som innbyr til rekreasjon i rolige omgivelser. Beliggenheten gir følelsen av å være skjermet fra hverdagens stress, samtidig som eiendommen er tilgjengelig via privat veg.
Eiendommen grenser mot naturreservat og ligger i et område med tradisjonell seterbebyggelse og lange kulturhistoriske tradisjoner. Dette er et attraktivt område for dem som søker stillhet, naturopplevelser og et autentisk fristed i landlige omgivelser.

Innhold
Eiendommen består av et tradisjonelt sætertun med sæterhus og to uthus.
Sæterhuset har et bruttoareal på ca. 52 m² og inneholder to innredede rom. Bygningen er oppført i laftet tømmer og har et autentisk preg med tregulv, tømmervegger, trepanel i himling og murt pipe med grue.
Det ene uthuset er på ca. 10 m² og benyttes som bod/utedo med moldtoalett.
Det andre uthuset er på ca. 10 m² og er innredet som anneks/bod.

Eiendommen omfatter totalt ca. 216,5 dekar, bestående av om lag 22,2 dekar innmarksbeite, 147,9 dekar skog av lav bonitet, 41,6 dekar uproduktiv skog samt mindre arealer med åpen fastmark og bebygde arealer.

Det er ikke innlagt vann eller avløp i bygningene.

Standard
Eiendommen fremstår som en enkel og tradisjonell setereiendom med bebyggelse av ulik alder og standard.
Sæterhuset er et eldre laftet tømmerhus med antatt byggeår omkring 1800. Bygningen har beholdt sitt opprinnelige preg og består av tradisjonelle materialer og konstruksjoner. Innvendige overflater består hovedsakelig av tregulv, tømmervegger og trepanel i himling. Hytta har murt pipe med grue, men for øvrig ingen tekniske installasjoner. Bygningen vurderes som vedlikeholdt, men det må påregnes behov for oppgraderinger og videre vedlikehold.
De to uthusene er oppført i 2007 og holder en gjennomgående enklere, men god standard. Bygningene er laftet og oppført med tradisjonelle materialer, og fremstår som solide og funksjonelle. Det ene uthuset inneholder bod og utedo med moldtoalett, mens det andre benyttes som anneks og bod.
Det er ikke innlagt vann eller avløp på eiendommen, og standarden må generelt karakteriseres som enkel og tilpasset tradisjonell seter- og fritidsbruk.
Eiendommen vil passe godt for kjøpere som ønsker et autentisk og naturnært fristed med mulighet for videre utvikling og oppgradering etter egne ønsker.

Overflater
Sæterhuset har en enkel og tradisjonell

overflatestandard som er i tråd med byggets alder og opprinnelige karakter. Innvendige gulv består hovedsakelig av heltregulv, veggene er utført i synlig tømmer, og himlingene er kledd med trepanel. Overflatene gir hytta et autentisk seterpreg med naturlige materialer og en lun atmosfære. Den tradisjonelle utførelsen bidrar til å bevare eiendommens særpreg og kulturhistoriske uttrykk. Uthusene har en enkel og funksjonell utførelse med overflater tilpasset bygningenes bruk som bod, utedo og anneks. Bygningene fremstår med tradisjonelle materialvalg og et uttrykk som harmonerer godt med det øvrige tunmiljøet.

Oppussing
Sæterhuset er et eldre bygg med stor sjarm og autentisk seterpreg, men det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Eiendommen gir gode muligheter for den som ønsker å videreutvikle bygningene samtidig som det opprinnelige uttrykket og den historiske karakteren ivaretas.
Kjøper bør være forberedt på å vurdere tiltak knyttet til modernisering, innvendig oppgradering og løpende vedlikehold av bygningene. Standard og tekniske løsninger er gjennomgående enkle og tilpasset tradisjonell seter- og fritidsbruk.
Uthusene fremstår i god stand og har begrenset behov for omfattende tiltak utover normalt vedlikehold. Samlet sett representerer eiendommen en spennende mulighet for den som ønsker å sette sitt eget preg på en tradisjonsrik setereiendom i naturskjønne omgivelser.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via privat veg gjennom et etablert seter- og utmarksområde. Vegen gir tilgang frem til eiendommen og bidrar til enkel tilgjengelighet til tross for den naturskjønne og tilbaketrukne beliggenheten.
Det må påregnes kostnader knyttet til drift og vedlikehold av den private vegen.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen grunn i tilknytning til tunet. Det er god plass til parkering av flere biler.

Diverse
Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom som i praksis fremstår som en attraktiv fritids- og utmarkseiendom med store naturverdier og gode muligheter for rekreasjon.
På eiendommen finnes et tradisjonelt sætertun med historisk preg, omgitt av skog, beitearealer og variert utmark. Eiendommen byr på flotte muligheter for jakt, fiske, bær- og soppsanking samt et aktivt friluftsliv gjennom hele året.
Enkelte bygninger registrert i SEFRAK-registeret, noe som kan ha kulturhistorisk interesse. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i forhold knyttet til konsesjon, eventuelle kulturminneinteresser samt andre offentlige bestemmelser som kan få betydning for eiendommens bruk.
Eiendommen representerer en sjelden mulighet til å overta en tradisjonsrik setereiendom i naturskjønne omgivelser, med store arealer og gode muligheter for den som ønsker et enkelt og autentisk fristed i fjell- og skogsterreng.

Jakt og fiske.
Eiendommen har rett til oter og stangfiske i Øyangen, samt 25 garnnetter.
Småviltjakt er for tiden leid ut, men kan opphøre etter oppsigelse fra eier.

Byggemåte
Sæterhuset er oppført i tradisjonell laftet tømmerkonstruksjon på enkel grunnmur. Bygningen har saltakskonstruksjon med taksperrer i tre og er tekket med tretak/bordtak. Konstruksjonen er utført etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet og har bevart mye av sitt opprinnelige særpreg.
Vinduene består av en kombinasjon av isolerglass og enkle glass, mens inngangsdøren er av eldre og enkel utførelse. Innvendig er bygningen utført med heltregulv, tømmervegger og himlinger kledd med trepanel. Hytta har murt pipe med grue og er ellers uten tekniske installasjoner for vann og avløp.
De to uthusene er oppført i laftet trekonstruksjon på enkel fundamentering. Begge bygningene har saltak tekket med treverk/bordtak, plassbygde dører og vinduer med isolerglass. Bygningene er oppført i tradisjonell stil som harmonerer godt med sæterhuset og det øvrige tunmiljøet.
Bebyggelsen fremstår samlet sett som et autentisk og tradisjonsrikt seteranlegg med en enkel standard tilpasset fritids- og utmarksbruk.

Tomt
Eiendommen består av et samlet areal på ca. 216,5 dekar og omfatter et tradisjonelt setertun med omkringliggende skog- og utmarksarealer. Terrenget er variert og består av beiteområder, skogsterreng og åpne naturarealer som gir eiendommen et naturskjønt og autentisk preg.
Tunet ligger på en naturlig og åpen setervoll omgitt av skog og fjellnatur. Dette gir gode solforhold, flott utsyn mot de omkringliggende naturområdene og god plass rundt bebyggelsen.
Tomten og arealene rundt gir rikelig rom for fritidsaktiviteter, lek, rekreasjon og opphold i naturskjønne omgivelser. De store utmarksarealene bidrar til å skape en sjelden kombinasjon av privatliv, naturopplevelser og tradisjonelt setermiljø.
Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift), og området fremstår som et attraktivt utgangspunkt for jakt, fiske, turvirksomhet

og øvrige naturbaserte aktiviteter gjennom hele året.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på eiendommen.
Sæterhuset er av eldre dato, med antatt byggeår omkring 1800, og er oppført lenge før dagens ordninger for ferdigattest ble innført. For eldre bygninger er det derfor normalt at ferdigattest ikke foreligger.

Adgang til utleie
Eiendommen benyttes i dag som fritidseiendom, og det er i utgangspunktet anledning til å leie ut eksisterende bebyggelse til fritidsformål innenfor gjeldende lover og regler.
Kjøper overtar selv ansvaret for å avklare eventuelle offentlige krav, tillatelser og begrensninger knyttet til utleievirksomhet. Eventuell korttids- eller langtidsutleie må skje i samsvar med gjeldende regelverk og eiendommens formål.
Det er ingen kjente forhold som tilsier at ordinær utleie av fritidsboligen ikke kan gjennomføres.
Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere dersom utleie er et vesentlig formål med ervervet.

Oppvarming / energiforbruk
Sæterhuset har en enkel standard for oppvarming og energibruk, tilpasset tradisjonell fritids- og seterbruk. Oppvarming skjer primært ved bruk av vedfyring gjennom murt pipe og grue, som bidrar til både varme og den autentiske seterstemningen.
Eiendommen har ikke innlagt vann, og bygningen er uten omfattende tekniske installasjoner. Energibruken vil derfor i stor grad være avhengig av brukerens oppholdsmønster og eventuell strømforsyning på eiendommen.
På grunn av bygningens alder og konstruksjon foreligger det ikke energimerke eller dokumentasjon på energiforbruk. Kjøper må påregne at energistandard og isoleringsnivå er enklere enn i moderne fritidsboliger.
For den som ønsker økt komfort eller redusert energiforbruk, kan det vurderes oppgraderinger og energieffektiviseringstiltak, i tråd med bygningens karakter og eventuelle bevaringshensyn.

Tekniske installasjoner og VVS
Eiendommen har en enkel teknisk standard uten innlagt vann eller avløp. Sæterhuset er ikke utstyrt med moderne VVS-installasjoner som kjøkkenvann, bad eller sanitæranlegg.
Det er ikke etablert vannforsyning til bygningene, og det foreligger heller ikke tilknytning til offentlig eller privat avløpsanlegg. I ett av uthusene er det installert moldtoalett som dekker eiendommens sanitære behov.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

47 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

13 650,00,- (Boligkjøperforsikring enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, rekkehus med eget gnr./bnr)

---

1 962 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter pr år: Kr. 1 692,-

Løpende kostnader
Løpende kostnader vil i hovedsak være knyttet til eiendommens drift, vedlikehold og bruk som fritids- og utmarkseiendom.

Kostnader som normalt må påregnes omfatter blant annet:
- Forsikring av bygningene.
- Vedlikehold og oppgradering av sæterhus, uthus og uteområder.
- Utgifter knyttet til privat adkomstveg og eventuell andel av felles vegvedlikehold.
- Ved til oppvarming.
- Renovasjonsgebyr og øvrige kommunale avgifter.
- Feiing og tilsyn med ildsted dersom dette er aktuelt.
- Drift og vedlikehold av skog- og utmarksarealer.
-

Kostnadene vil variere avhengig av bruken av eiendommen, vedlikeholdsbehov og eventuelle tiltak som utføres av eier. Siden eiendommen har en enkel standard uten innlagt vann og avløp, vil flere av de ordinære driftskostnadene normalt være lavere enn for en moderne fritidsbolig.
Det foreligger ikke regnskap eller spesifisert oversikt over selgers faktiske løpende kostnader, og kjøper oppfordres til å innhente nærmere informasjon ved behov.

Formuesverdi
Det foreligger ikke opplysninger om eiendommens formuesverdi.

Offentlige forhold

Forsikring
Kjøper må selv tegne og bekoste forsikring på bygninger og eiendom etter overtakelse.
Forsikringspremien vil avhenge av en rekke forhold, blant annet bygningenes alder, standard, beliggenhet, bruksform og valgt forsikringsdekning. For eldre bygninger som sæterhuset kan forsikringsselskapene stille særlige krav til dokumentasjon, vedlikehold og sikkerhet.
Det anbefales at interessenter innhenter tilbud fra forsikringsselskap før kjøp for å avklare forsikringsmuligheter, dekning og kostnadsnivå.
Eiendommen består av et eldre sæterhus og to uthus i et tradisjonelt setermiljø, og kjøper bør forsikre seg om at forsikringen dekker både bygninger, løsøre og eventuelle naturskader i samsvar med eget behov.

Regulering
Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Dette innebærer at området i hovedsak er avsatt til landbruksdrift, natur- og friluftsformål, og at mulighetene for ny bebyggelse eller endret bruk kan være begrenset.
Eiendommen grenser mot naturreservat, noe som medfører at det kan gjelde særskilte bestemmelser og restriksjoner for bruk av nærliggende arealer. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser og eventuelle vernebestemmelser som kan påvirke eiendommens bruk.
Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt utover tilgjengelige opplysninger.

Vei, vann og avløp
Vei
Eiendommen har adkomst via privat veg frem til tunet. Kjøper må påregne ordinært vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til bruk og drift av adkomstvegen.
Vann
Det er ikke innlagt vann i bygningene. Eiendommen benyttes som en tradisjonell seter- og fritidseiendom med enkel standard.
Avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat avløpsanlegg. Det er ikke etablert innvendige sanitærløsninger i bygningene. I ett av uthusene er det installert moldtoalett.
Kjøper må selv undersøke mulighetene for eventuell etablering av vann- og avløpsløsninger dersom dette er ønskelig i forbindelse med fremtidig bruk eller oppgradering av eiendommen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Velforening
Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er tilknyttet velforening, hytteforening eller tilsvarende organisasjon.
Det er ikke kjent at det påløper medlemsavgifter eller felleskostnader knyttet til velforening.

Konsesjon og odel
Eiendommen er opplyst å være under arealgrensen for odling, og det foreligger derfor ikke odelsrett knyttet til eiendommen.

Eiendommen er en landbrukseiendom, bebygd og består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. I tillegg har eiendommen et totalareal som overstiger 100 dekar. Eiendommen er derav konsesjonspliktig og underlagt bo- og driveplikt iht. Konsesjonslovens- og Jordlovens bestemmelser.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om erververen vil ta fast bopel på

eiendommen innen lovens angitte frister for selv å drive den.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved erververt oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Kjøper plikter å søke og bekoste konsesjonssøknader så snart skriftlig aksept på inngitt kjøpstilbud er mottatt fra selger/medhjelper. Forutsetning for selgers konsesjonsrisiko er at søker følger normal saksbehandlingstid og standard søknad iht. eiendommens regulerte bruksformål. Kjøper er forpliktet til å betale konsesjonsgebyret uavhengig av om konsesjon blir gitt.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a.

A: Hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Konsesjonsnektelse inntreffer når klagefristen for det opprinnelige konsesjonsvedtaket er utløpt uten at vedtaket er påklaget. Dersom vedtaket påklages, og klageinstansen ikke har omgjort vedtaket til fordel for klager innen 6 måneder etter at det påklagede vedtaket ble truffet, er dette å betrakte som konsesjonsnektelse som utløser tilsvarende rett til å frigjøre seg fra avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.
Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter i forvaltningen er uttømt.
I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst (punkt 4.1 annet ledd nr. 5) 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. Pantet vil få prioritet etter pant til fordel for kjøpers långiver. Selger skal også utstede og tinglyse urådighetserklæring til fordel for kjøperen, jf. punkt 4.4 tredje ledd.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Se for øvrig punkt 4.4 tredje ledd.
Selger skal utstede generalfullmakt til kjøper slik at han kan råde fritt over eiendommen.

Størrelsen på konsesjonsgebyr fastsettes av kommunen opp til kr. 5 000,-. Konsesjonsgebyret må betales uavhengig av om konsesjon blir gitt eller ikke. Det tas forbehold om ev. endring av ovennevnte gebyrer. Kjøper plikter ved kontraktsinngåelse å søke konsesjon, samt betale konsesjonsgebyret.

Diverse

Løsøre og tilbehør landbrukseiendom
For boligbebyggelse på eiendommen legges løsørelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020 som grunnlag. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

I forbindelse med salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del av gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, overdras til ny eier. Det kan være seg privat løsøre som ikke er en del av næringsvirksomheten selger har drevet og det er heller ikke gjenstander som er tilpasset/tilknyttet den faste eiendommen på en slik måte at det er å regne som tilbehør iht. avhendingsloven. Dette kan omfatte hvitevarer, husgeråd og en del antikviteter både som møbler, hageredskaper og enkeltgjenstander.

Ved salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del redskap overdras. Disse redskapene og verktøyet kan ha virket i gårdens næringsvirksomhet. Videre kan det også være aktuelt å avtale overdragelse av eventuell dyrebesetning, kvoter, omløpsmidler, fôrlager mm. I en del gårdssalg har ofte selger utarbeidet en oversikt over hva slags løsøre, redskap mm. som kan tenkes overdratt etter nærmere avtale.

Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status for denne gården er.

Ved kjøp av gård hvor den totale kjøpesummen omfatter gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, vil dette spesifiseres i egne kjøpekontrakter. Verdisettingen avtales mellom partene og skal beregnes på antatt normale markedsverdier og evnt. takstverdier. Verdien av gårdens tilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Vasking og rydding: Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Boligen(e) overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere

ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Landkreditt Eiendom Innlandet sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Tilbud om lånefinansiering og forsikringer
Landkreditt Bank kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Landkreditt Forsikring kan gi deg forsikringstilbud på eiendommen du velger å kjøpe. Samler du flere forsikringer hos Landkreditt Forsikring, kan du få inntil 23% rabatt.

Landkreditt Bank og Forsikring er lokalt til stede i store deler av Norge og tar gjerne bank- eller forsikringspraten hjemme hos deg.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eiendommen selges i et dødsbo, hvor det er to arvinger. Den ene arvingen har fullmakt for å stå for salget.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er: Øyangssetra, Tomledalsvegen 341, 2870 Dokka.

Matrikkel tilhørende eiendommen: Gnr. 20 bnr. 4 i Nordre Land kommune.

Vårt oppdragsnummer er

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meglers vederlag betales av selger.

Ansvarlig megler er:
Jan Endre Strandbakken
Tlf. 90400707
Mail: jan.strandbakken@landkreditt.no
Landkreditt Eiendom avdeling Gjøvik

Oppdragstakers forretningsadresse er Øvre Torvgate 21, 2821 Gjøvik

Prod. dato: 18.09.2026

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 333260013
Adresse: Tomledalsvegen 341, 2870 Dokka
Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 4, Nordre Land kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Landkreditt Eiendom Innlandet Tlf: 95905770
Ole.Kristian.Fauchald.Taralrud@landkreditt.no

Salgsoppgaven er opprettet 18.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Landkreditt

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Øyangssetra

Tomledalsvegen 341, 2870 DOKKA

Gnr 20: Bnr 4
3448 NORDRE LAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 935 102 650

Utskriftsdato: 03.09.2026
Oppdrag nr: 2025177

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på eiendommen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på, M-3/2002 og 2017, M-1/2021 og M-2/2021. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Byggeår kan ha avvik, disse er hvis ikke annet opplyst, opplyst av eier/rekvirent ved befaring.

Rapporten inneholder kun enkle bygningsmessige beskrivelser og det er ikke utført tekniske undersøkelser, dvs. at bygninger har feil/mangler som ikke er sagt noe om. Det anbefales utarbeidet en tilstandsrapport for å si noe om bygningers tekniske tilstand.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

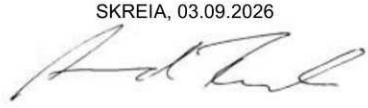
Verdisetting

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand samt landbruksdirektoratets rundskriv tatt i betraktning.

Eiendommen ansees som en større fritidseiendom med skog.

Markedsverdi:	**Kr.**	**1 650 000**

SKREIA, 03.09.2026



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Helene Alvilde Østvedt (død)
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: . - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Øyangssetra
Eier:	Helene Alvilde Østvedt (død)
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende langs Tomledalsvegen ved Øyangen i Nordre Land.
Bebyggelsen:	På eiendommen er hytte og to uthus.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommen ligger i LNFR- område, reguleringsformål er ikke ytterligere undersøkt eller vurdert. Eiendommen grenser mot Turtind naturreservat.
Borett:	Ingen kjente boretter.
Forkjøpsrett:	Ingen kjente forkjøpsretter.
Servitutter:	Takstmannen er ikke gjort kjent med servitutter som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet) Det er pågående jordskiftesak.
Heftelser:	Takstmannen er ikke gjort kjent med heftelser som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
Tilknytning vann	Det er ikke innlagt vann i byggene.
Tilknytning avløp	Det er ikke avløpt fra byggene - mold-toalett i ett uthus.
SEFRAK	Det gjøres oppmerksom på at det er bygg som er SEFRAK-registrert på eiendommen. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3448 NORDRE LAND Gnr: 20 Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Helene Alvilde Østvedt (død)
Adresse:	Tomledalsvegen 341, 2870 DOKKA

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	12.08.2026	Arealer opplyst i rapporten er hentet fra Nibio gårdskart.	Innhentet		Ja
Infoland.no/Statens kartverk	12.08.2026		Innhentet		

Eiendommens arealer		
Innmarksbeite	daa	22,2
Skog av lav bonitet	daa	147,9
Uproduktiv skog	daa	41,6
Åpen jorddekt fastmark	daa	1,4
Åpen grunnlendt fastmark	daa	1,8
Bebygd, vann, bre	daa	1,6
Sum arealer:	**daa**	**216,5**

Kommentar
Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Det er skog beliggende hovedsakelig øst for tunet. Driftsforholdene ansees som greie, dog noe lang transport ut til offentlig veg. Grenser mot Turrtind naturreservat. Det er en "seter-voll"/beite som beites av beitedyr i området.
Odel	Eiendommen er under grenser for odling.
Verneplaner	Det er ikke opplyst om, eller kjent om det er verneplaner, fredede/vernede kulturminner på eiendommen. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Sæterhus

Bygningsdata



Byggeår: 1800 Kilde: Antatt byggeår - ikke kjent.

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Hytte

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen og har historisk verdi. Enkelt sæter-hus som fremstår som vedlikeholdt, men har behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er vurdert som fritidsbolig med potensial.	Kr.	1 000 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	52	2 innrede rom
Sum bygning:	52	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæterhus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Forenklet grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser med vegger over terreng oppført i laft.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med tretak/bord.
Vinduer med isolerglass og enkle glass.
Uisolert dør.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre

Vegger: Tømmer.
Himlinger: Trepanel.
Murt pipe med grue.
Ellers ingen tekniske installasjoner i bygget.

Nedre uthus

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: Opplyst av rekvirent

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bod/utedo

Verdivurdering

Verdi:	Bygg i god stand som tjener formålet godt.	Kr.	100 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	10	Bod/utedo
Sum bygning:	10	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Nedre uthus

Bygning, generelt

Bygning oppsatt på enkel fundamentering, laftet. Mønet saltak tekket med treverk/bordtak. Plassbygget slagdør og vinduer med isolerglass.
Det er mold-do i bygget.

Øvre uthus

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: Opplyst av rekvirent

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Anneks/bod

Verdivurdering

Verdi:	Bygg i god stand som tjener formålet godt.	Kr.	100 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etajse	10	Bod/anneks
Sum bygning:	10	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Øvre uthus

Bygning, generelt

Bygning oppsatt på enkel fundamentering, laftet. Mønet saltak tekket med treverk/bordtak. Plassbygget slagdør og vinduer med isolerglass.

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

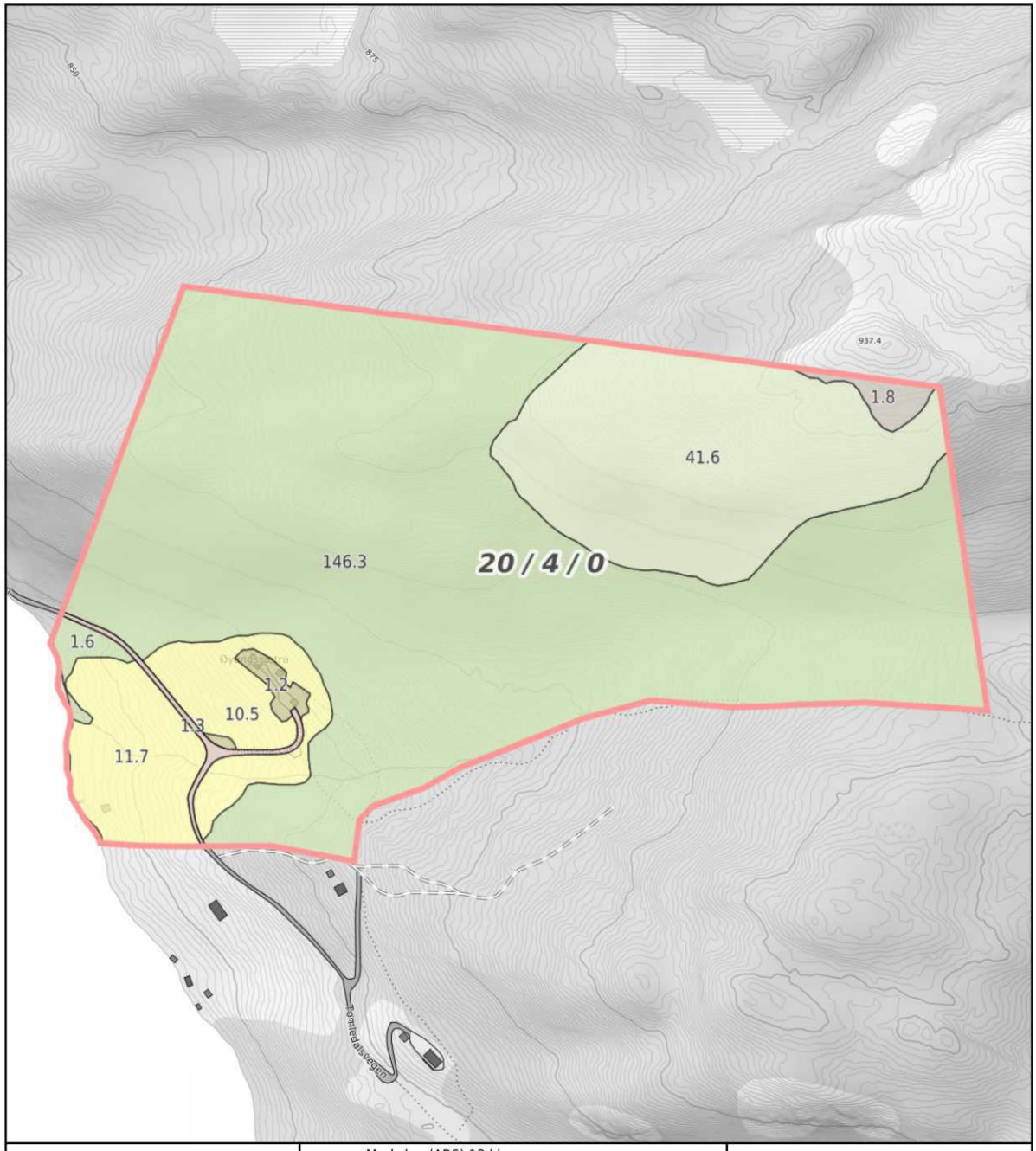
Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Skog	Det er for beregning av skog benyttet en rotnetto på NOK 350/ m³, fratrukket topp, avfall, planting og miljøhensyn. Det er ikke forevist noe skogplan, det er derfor lagt til grunn gjennomsnittstall fra NBIO, med en beregnet tilvekst på 0,35m²/daa/år.	450 000
Havn/beite	Verdi på beite er avhengig av type produksjon. Beiter har pr. i dag ingen økonomisk verdi.	
Jakt og fiske	Det er i beregningen brukt en årlig inntekt på 3,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	15 000
Sum andre verdikomponenter:		**465 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Sæterhus	Kr.	1 000 000
	Nedre uthus	Kr.	100 000
	Øvre uthus	Kr.	100 000
Andre verdikomponenter:	Skog	Kr.	450 000
	Havn/beite		
	Jakt og fiske	Kr.	15 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**1 665 000**



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.08.2026 07:42
Eiendomsdata verifisert: 12.08.2026 07:41

GÅRDSKART 3448-20/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
20/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	22.2	22.2
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	0.0	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	147.9	147.9
i	Uproduktiv skog	41.6	
≑	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	1.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	1.8	44.8
	Bebygd, samf., vann, bre	1.6	
	Ikke kartlagt	0.0	1.6
	Sum	216.5	216.5

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt


Landkreditt