

Birivegen 10 og 12



Velkommen til

Birivegen 10 og 12



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Kronborgtunet

Innholdsrikt boligtun på stor utsiktstomt meget sentralt i Biri.
Våningshus fra 2014 med god standard. Garasje m/anneks.

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	274 kvm
Soverom	2
Boligtype	Landbruk bolig
Byggeår	2014

Megler	Vegard Dotseth
Telefon	918 00 244
E-post	v.dotseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendomsmegling presenterer Birivegen 10 og 12 - Krongborgtunet er en innholdsrik boligeiendom meget sentralt og familievennlig plassert med nydelig utsikt mot Mjøsa. Gangavstand til Biri sentrum med handlefasiliteter, skole, barnehage og idrettsanlegg.
- Tunet består av Våningshus fra 2014, kårbolig, garasje med innredet anneks, stabbur og lekestue. Pent opparbeidet tomt på hele 4,4 mål. Kronborgtunet har tidligere vært omtalt i kommunens reguleringsplanforslag vedr. omreguleringsmulighet.

- Høydepunkter:
- Stor tomt m/utviklingspotensiale.
- Vannbåren varme i gulv m/termostater i hovedhus
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Store luftige rom
- Meget god lagringsplass
- Separat vaskerom m/ toalett
- Garasje m/anneks
- Utleid kårbolig

- Velkommen til visning

Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	100 kvm
Totalt BRA:	274 kvm
TBA:	52 kvm

Beskrivelse

Våningshus - Birivegen 10
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Bod, bod 2, bad/vaskerom, gang, entré, 2 soverom, 2 omkledningsrom, bad, kjøkken, stue og spisestue
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasser og balkong arealer

Kjeller:
BRA-e: 35 kvm. Teknisk rom
Total BRA: 35 kvm.

Kårbolig - Birivegen 12
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, gang, og trapperom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 10 kvm. Overbygget terrasse.

Garasje med anneks
Kjeller:
BRA-e: 32 kvm. Garasje med biloppstillingsplass.
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Soverom, toalettrom og stue.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet

















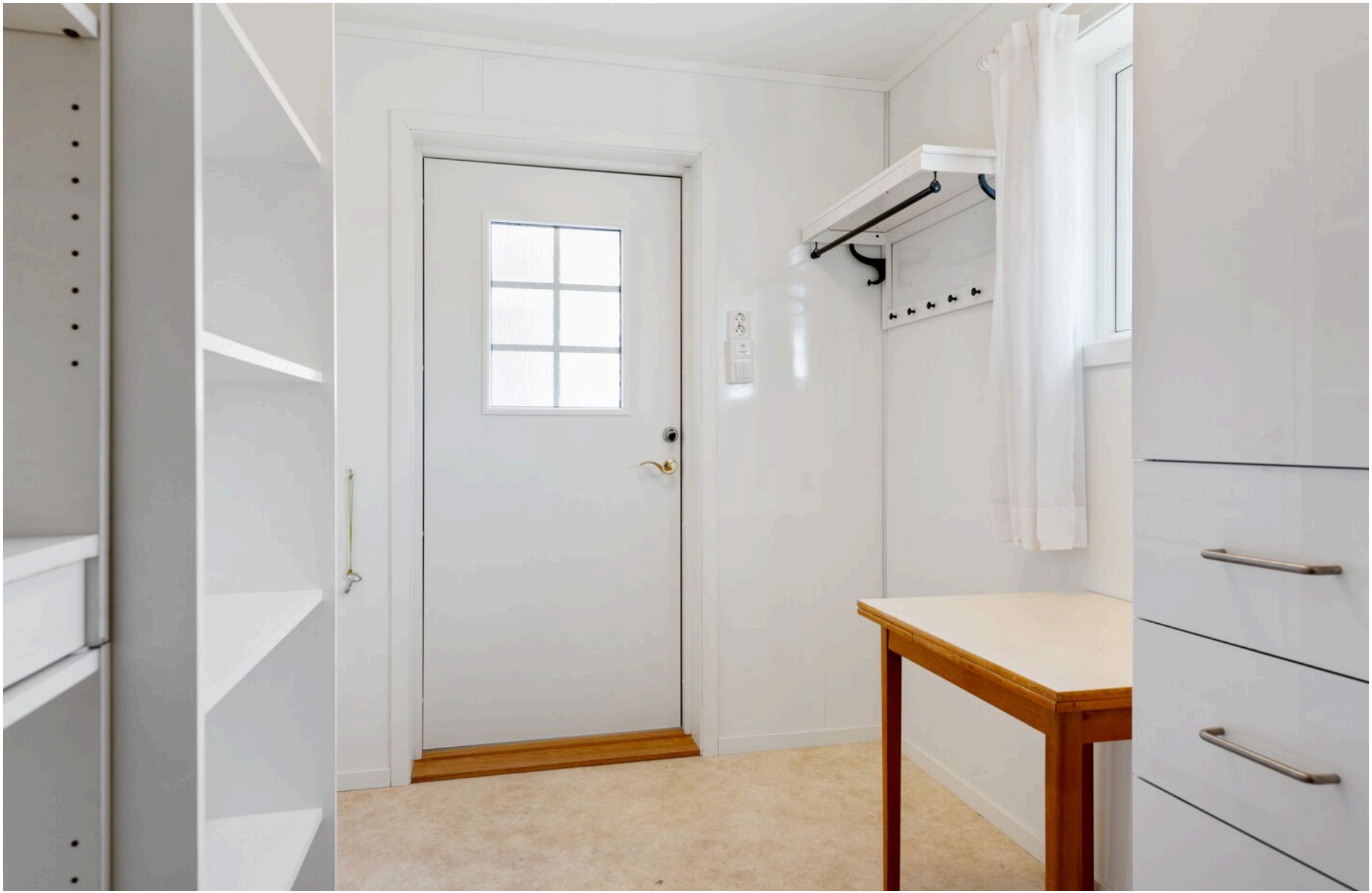















BOSCH







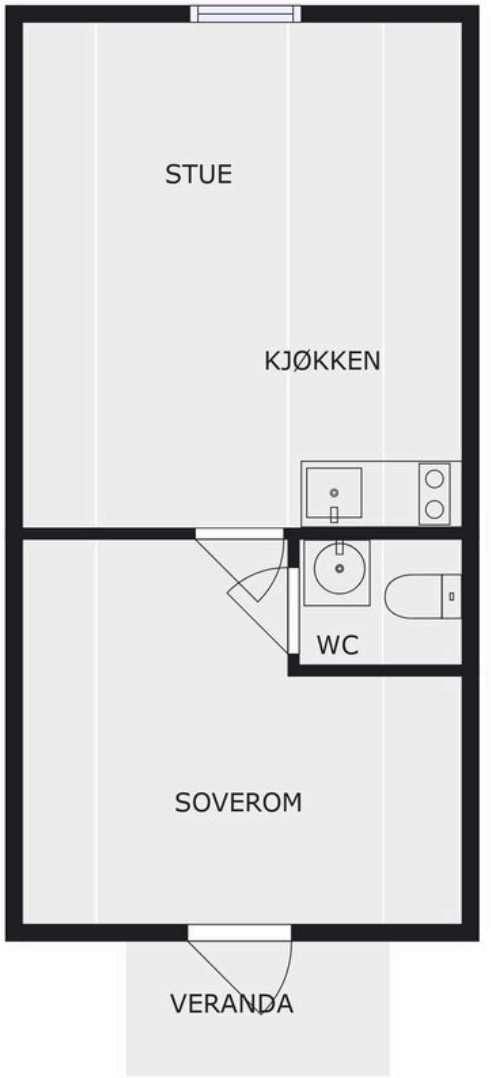












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet







Informasjon

Birivegen 10 og 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0051/25

Boligtype
Landbruk bolig

Adresse og betegnelse
Birivegen 10 og 12, 2836 BIRI
Gnr 180, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Jøran Brennum
Berit Herborg Elseth

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 100 kvm
Totalt BRA: 274 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Våningshus - Birivegen 10
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Bod, bod 2, bad/vaskerom, gang, entré, 2 soverom, 2 omkledningsrom, bad, kjøkken, stue og spisestue
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasser og balkong arealer

Kjeller:
BRA-e: 35 kvm. Teknisk rom
Total BRA: 35 kvm.

Kårbolig - Birivegen 12
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, gang, og trapperom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 10 kvm. Overbygget terrasse.

Garasje med anneks
Kjeller:
BRA-e: 32 kvm. Garasje med biloppstillingsplass.
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Soverom, toalettrom og stue.
Total BRA: 19 kvm.

Stabbur
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Lekestue er ikke oppmålt.
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Våningshus
Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.
Målt takhøyde i 1.etasje H = 2.38 m
Målt takhøyde i kjeller H = 2.46 m
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kårbolig
Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.
Målt takhøyde i 1.etasje H = 2.03 m
Målt takhøyde i kjeller H = 1.61 m (ikke målbare arealer).

Arealer på loft er ikke målbare på grunn av lav takhøyde og derfor ikke medtatt i arealoversikten.

Det foreligger ikke tegninger.

Innhold

Våningshus
1.etasje: Entré, gang, bad, 2 soverom med omkledningsrom, bad8vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og bod.
Kjeller: Teknisk rom.

Kårbolig
1.etasje: Entré, bad/vaskerom, gang, trapperom/bod, soverom, kjøkken og stue.
Loft: Lagringsrom
Kjeller: Bod.

Garasje med anneks
1.etasje: Soverom, toalettrom og stue.

Underetasje: Garasje.

Stabbur med lagringsrom.

Lekestue/bod.

Standard

VÅNINGSHUS

Boligen er oppført i 2014 og har en god standard og fin planløsning med alt tilgjengelig på et og samme plan. Store gode og luftige rom. Boligen fremstår godt vedlikeholdt men man må alltid påregne moderniseringer og vedlikeholdt samt kostnader forbundet med dette.

Entré

Stor og romslig hall/entré med flislagt gulv. Fra gangen er det adkomst til vaskerom, bad og soverommene.

Stue

Lys og trivelig stue med mange vindusflater mot Mjøsa. Flere møbleringsmuligheter, utgang til stor terrasse med flott utsikt.
Dekorativ og fin peisovn mellom stue og spisestue. Herlig sosialt rom med lett tilgang til kjøkkenet og spisestuen som flyter veldig i ett selv om det er ulike soner.

Kjøkken

Lekkert og lyst anvendelig kjøkken i åpen løsning til spisestue. Innredning med antatt laminerte skrog, profilerte fronter og lekker benkeplate i sort stein. Kjøkkenet har meget godt med skap og benkeplass. Fliser i benkerygget og bra med belysning over benk. Det er integrert stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Downlights i himlingen.

Bad, wc og vaskerom

Tidløst og pent bad med flislagte gulv og vegger, malte plater i himlingen. Vegghengt toalett og dusjhørne med dusjdører i glass. Det er montert høytalere i tak. Innredning med slette fronter, heldekkende benkeplate og nedfelt servant. Godt med oppbevaring i underskap, skuffer og sideskap. Tilhørende speil med belysning. Fra vaskerommet er det adkomst til bod/oppbevaringsrom.

Godt utstyrt vaskerom med flislagte gulv, glatte flater på vegger og i himling. Vaskerommet har veggmontert toalett slik at det er to toaletter i boligen. Praktisk innredning med gode oppbevaringsmuligheter for sengetøy, håndklær og den slags i over og underskap. Innredningen har laminerte fronter og skrog, slette fronter. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Boligen har to store og fine soverom hvor hvert av soverommene har walk-in/omkledningrom. Rommene har god plass til dobbeltseng.

Lagring

Bod med adkomst fra utvendig og innvendig av boligen.
Det er generøst med lagringsplass i boligen og i anneks, stabbur og lekestue.

Tekniske installasjoner

Synlige vannrør i plast/rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.
Det er vannbåren varme i boligen med dobbelmantlet varmtvannstank på 200 liters kapasitet plassert i kjeller.

Boligen har balansert ventilasjonssystem.

Elektrisk anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med parkett, fliser og belegg. Vegger og himlinger med malte plater. Innvendige fyllingsdører.

KÅRBOLIG
Opprinnelig byggeår er 1847, men senere modernisert og tilbygget. Det opplyses om at det ble modernisert og tilbygget i omkring 1996. Boligen er for tiden utleid. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er bygningsdeler som har utlevd sin levetid. Det må derfor påregnes kostnader til modernisering og vedlikehold dersom man ønsker å heve standarden.

Entré
Gang med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. fra entreen er det adkomst til bad og kjøkken.

Stue
Koselig liten stuedel med plass til sofakrok og tilhørende ønsket møblement. Stuen har vedovn. Utgang til overbygget terrasse mot sør.
Fra stuen er det adkomst til kjøkken.

Kjøkken
Kjøkken fra 1996 med lys innredning. Innredningen har profilerte fronter, et skap med glass. Godt med skap og benkeplass i over og underskap. Heltre benkeplate med oppvaskkum i metall. Fliser i benkeryggen. Det er plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Rom for kjøkkenbord med tilhørende stoler ved vinduet med flott utsikt. Kjellerlem i gulv.

Bad, wc og vaskerom
Bad fra 1996 ifbm. tilbygget del. Flislagte gulv og vegger, himlingsplater i himling.
Elektriske varmekabler i gulv for oppvarming.
Badet har gulvmontert toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Romslig innredning med heldekkende servant. Underskap, skuffer, sideskap og høyskap.
Tilhørende speil med belysning.

Soverom
Boligen har et soverom som i dag er innredet med to enkeltsenger. Andre møbleringsmuligheter dersom man ønsker det.

Lagring
Godt med lagring på loft og i kjeller.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kommer med plastkappe. Innvendige synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liters kapasitet plassert i kjeller.

Ventilasjon med naturlig ventilasjon i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom lufting med vinduer. Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Elektrisk anlegg med åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med parkett, laminat og fliser. Innvendige vegger med trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak/himlinger med trepanel og himlingsplater.

Tretrapp mellom etasjene. Innvendige malte fyllingsdører.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våningshus
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Værslitte detaljer rundt vindu, mangler utvendige beslag.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Lite avtrekk på bad og mye støv rundt ventiler i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Avvik: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Silikonfuge mellom gulv og vegg har sluppet.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu er plassert i våtsonen.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er noe fuktskader i bunn på skuffer.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp vedgrunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr Noe svertesopp på kledning.
Det er noe løs musetetting rundt om. Det har vært mus i huset.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Dårlig avtrekk registert på bad. Det er mye støv i ventiler. Service på ventilasjonsanlegg anbefales utført.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Kårbolig
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Noe deformasjoner på takrenner, beslag rundt pipe er ikke tilstrekkelig.

-Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Avvik: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik:Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt pågrunnmur.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Dør til bad står i våtsonen.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyrog innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist svertesopp på overflater.

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Noe rust på enkelte plater.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

pipe. Deler av pipe er innbygget bak kjøkkenskap. Feieluke er inne i kjøkkenskap.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Parkering
Parkering i garasje med plass til en bil. Ellers gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass og egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Trond Hagen

Byggemåte
Våningshus
Bolig oppført i 2014 over en etasje med dels kjeller. Oppført med betong grunnmur, gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Liggende kledning i gavler. Takkonstruksjon med W takstoler i tre. Tak tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Malte trevinduer med 2 og 3 lags glass. Boligen har elementpipe. På spisestue er det murt peis med innsats.

Kårbolig
Enebolig oppført i 1847. Etasjeskillere i betong og trebjelkelag. Krypkjeller under av bygningen. Betongheller på jordgulv i kjeller. Vegger med pusset mur. Mursteinspipe med ildsted i stue. Veggkkonstruksjoner i tømmer og tre. Utvendig fasade med liggende bordkledning fra 1996. Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Bygningen har trevinduer med koblet glass, og noen nyere 2-lags glass. Terrasse i trekonstruksjoner.

Garasje med anneks
Bygget er oppført i 1996, bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ikke tilstandsvurdert på lik linje som bolighuset og derfor ikke bygningsbeskrevet. Men det er innlagt strøm og vann i bygget. Loftetasje med stue, soverom og toalettrom.

Stabbur antatt oppført 1847, bygningen er renovert ca. 1996. Ikke tilstandsvurdert på lik linje som bolighuset og derfor ikke bygningsbeskrevet.

Lekestue oppført i 2014, bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ikke tilstandsvurdert på lik linje som bolighuset og derfor ikke bygningsbeskrevet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Våningshuset varmes opp med strøm og vedfyring. Vannbåren varme i gulv og peisovn på stue.

Kårboligen varmes opp med strøm og vedfyring. Elektriske varmekabler på bad. Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 020,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon: kr. 4312,-
Feiegebyr: kr. 520,-

Renovasjon og feiegebyr er kun oppgitt med et gebyr fra Gøvik kommune, det kan tilkomme ekstra feiegebyr og økt renovasjon.

Birivegen 10 (Våningshus)

Vann og avløp: kr. 13.116,-
Eiendomsskatt: kr. 5448,-
Eiendomsskattetakst: kr. 1.362.700,-

Birivegen 12 (Kårbolig)
Vann og avløp: kr. 6072,-
Eiendomsskatt: kr. 2544,-
Eiendomsskattetakst: kr. 638.900,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, vedlikehold og moderniseringer. Kostnadene vil variere etter forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 448,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 711 715,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 846 860,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr: 94489386

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 401 kvm (Eiertomt)
Romslig østvendt tomt i svakt skrånet terreng. Tunet er pent opparbeidet med gruset adkomstvei og gårdsplass. Etablert hage med plen og rikelig med beplantninger i bed, hekk og prydbusker. Tomten er dels inngjerdet.

2 mål er bestående av bebyggelse og hageareal. resterende 2,4 mål med fulldyrket jord ned mot Birivegen. Tomten har gode solforhold og svært pen utsikt.

Adkomst

Avkjøring fra Birivegen og inn på privat gruset adkomstveg.

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Bygget er opplyst at våningshuset er utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger av kårboligen og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen Kronborgtunet har en fin beliggenhet litt sør for Biri sentrum og ligger i et godt etablert og barnevennlig boligområde som omkranses av eneboliger og småhusbebyggelse. Eiendommen har en solrik tomt med svært gode utsiktsforhold.

Fra eiendommen er det gangavstand via gang- og sykkelsti til Biri sentrum med dagligvareforretninger, frisør, bensinstasjon, småbutikker samt skole- og barnehage.

Det er nærhet til idrettsanlegg, lysløype og kort veg til store markaområder.

Biri ligger meget sentralt til mellom Mjøsbyene, gode bussforbindelser og tog fra Moelven.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Tystbastvegen" - 200 meter med linje: 102 og 416.
Moelv stasjon med tog og bussforbindelse - 10 minutter med bil.
Oslo lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager

Diseth FUS barnehage (1-5år) - 500 meter.
Biri barnehage (1-5år) - 1,7km.
Biri barneskole (1-7kl) - 1,7km.
Biri ungdomsskole (8-10kl) - 1,7km.
Gjøvik VGS - 20 minutter med bil.

Coop Extra Biri og Kiwi Biri- 3 min med bil.
Biri idrettspark - 20 minutter gange.
SKOLEKRETS 8-SKRINNHAGEN

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig Birivegen 10 (våningshuset).
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk (våningshuset).

VEDTAK
Kommunen gir herved ferdigattest for ny enebolig, Jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Avkjøring fra offentlig veg med privat adkomst. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KP)

Navn: 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032
Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Støysone: gul og rød sone iht T-1442
Hovednett for sykkel - nåværende
Veg - nåværende
Vedtaksdato: 29.10.2020, endringer godkjent 14 september 2023

Reguleringsplan (RP)
Navn: 3407 05020194 - Kronborg
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse, feltnavn Be-2
Vedtaksdato: 22.02.2001

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse. Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:
Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1
og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Kronborgtunet har tidligere vært omtalt i kommunens reguleringsplanforslag vedr. omreguleringsmulighet til boligformål i sammenheng med utvikling av Biri sentrum. Ingenting ble den gang vedtatt, og eventuelle muligheter for å omregulere/skille ut tomt(er) til boligformål må interessentene selv ta kontakt med kommunen for videre undersøkelser.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/180/69:
12.11.1996 - Dokumentnr: 8389 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:180 Bnr:5

13.11.1997 - Dokumentnr: 8619 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 1796520 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:180 Bnr:69

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Referanse
K-Kulturminne: 05021305284
Sefrakminne 502 1305 284

Referanse
K-Kulturminne: 05021305282

Referanse
K-Kulturminne: 05021305382
Sefrakminne 502 1305 282

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing- og tilsyn
Siste status for tilsyn: 29.10.2019, utført.
Siste status for feiing: 02.06.2023, utført.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar totalt kr. 3 000,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 120 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2025

Megler

Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91800244

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Birivegen 10 og 12

Birivegen 10

Nabolaget Biri - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) 392 elever	24 min 1.7 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	24 min 1.7 km
Statens gartner- og blomsterde... 80 elever, 7 klasser	12 min 9.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	19 min 19.2 km

Ladepunkt for el-bil

Honne Hotell & Konferanses...	15 min
Honne Hotell & Konferanses...	15 min

Offentlig transport

Tysbastvegen Linje 102, 416	3 min 0.2 km
Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 7.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

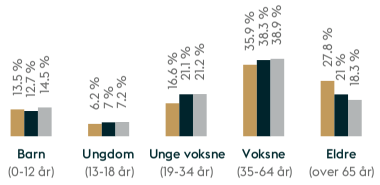
Barnehager

Diseth FUS barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Biri barnehage (1-5 år) 57 barn	24 min 1.7 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-... 35 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Biri	19 min
Kiwi Biri	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Biri	1 662	850
Gjøvik kommune	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Biri ungdomsskole	23 min
Biri idrettspark	23 min
Honne Gym	15 min
NEXT Biri	18 min

«Nært Gjøvik, Lillehammer og Hamar»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig Nr.10
Enebolig Nr.12
Birivegen 10-12, 2836 BIRI
GJØVIK kommune
gnr. 180, bnr. 69

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19276-1626 **Referansenummer:** GC4382

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Hagen **Vår ref:**

ABACUS TAKST AS

C
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@abacustakst.no
415 08 373

Medlem av Norsk takst

ABACUS TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen har en fin beliggenhet sør for Biri sentrum, og ligger i et godt etablert og barnevennlig område med enebolig- og småhusbebyggelse rundt. Eiendommen har solrik tomt. Det er kort gangavstand med gang- og sykkelveg til forretninger, skoler, barnehager, idrettsanlegg, lysløype, marka områder m.m. Gangavstand også til travbane og Mjøsa med båthavn, bade- og fiskemuligheter.
Biri ligger sentralt mellom mjøsbyene, ca 22 km til Gjøvik, ca 25 km til Lillehammer og ca 30 km til Hamar.

BEBYGGELSEN
På eiendommen er det oppført en nyere enebolig, en eldre bolig, en garasje med biloppstillingsplass i underetasjen, og innredet rom i første etasje, et stabbur og et lekehus.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Den eldste boligen inneholder entre, bad/vaskerom, soverom kjøkken og stue med adkomst til overbygget terrasse.
Den nyeste boligen inneholder vindfang, entre, to soverom, bad, vaskerom, boder, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til terrasse.

STANDARD
Boligene har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.

TOMTEN
Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

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

Boligene er fra 2014 og1847, oppgradert og modernisert de senere årene.
Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Enebolig Nr.10 - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning har stående bordkledning og liggende i gavler.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Innvendig solskjerming på de fleste vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Balkong og terrasse i trekonstruksjoner på fundamenter i betong.
Utvendig trapp i belegningsstein til kjeller

INNVENDIG Gå til side
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Innvendige vegger og himlinger har malte plater.
Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe. På spisestue er det murt peis med innsats.
I kjeller er gulvet av betong med belegg. Veggene har plater.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom m/toalett fra byggeåret.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt vaskekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad fra byggeåret.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger, høytalere innfelt i tak.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Samlestokker i himling på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Dobbelmantlet bereder for gulvvarme er montert i kjeller.
Vannbåren varme i gulv med termostater.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongsteiner og av tre.
Forstøtningsmur har ikke rekkverk, men hekk som sikring.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Det er nye vann og avløpsledninger i 2014 til samlekum i hagen, denne er for begge boligene.
De private stikkledningen fra kum og til offentlig nett er opplyst av rekvirent og være fra 1996.

Enebolig Nr.12 - Byggeår: 1847

UTVENDIG Gå til side
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har konstruksjon av tømmer og tre.
Fasade har stående bordkledning og liggende kledning fra 1996.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass, og noen nyere 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og av betong.
Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue.
Betongheller på jordgulv i kjeller. Veggene har pusset mur.
Krypkjeller under deler av bygningen.
Boligen har bratt tretrapp til loft og kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra 1996 i forbindelse med tilbygget del, og er ikke bygget opp etter dagens standard og krav.
Tilstand er vurdert for de enkelte bygningsdeler. Våtrommet har liten gjenværende levetid og kostnader til oppussing er derfor påregnelig.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Tett kant rundt dusj. Ikke oppbrett ved dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automat og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side
Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.
Det er drenert noe på forsiden av bygningen i 1996.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av rekvirent og hva som er synlig der ledningene går inn i bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m²
Totalpris	5 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig Nr.10

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest datert 03.04.2014.i kommunens arkiver. (Byggesak 14/1151)

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Enebolig Nr.12

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje m/anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Lekestua

• Det foreligger ikke tegninger

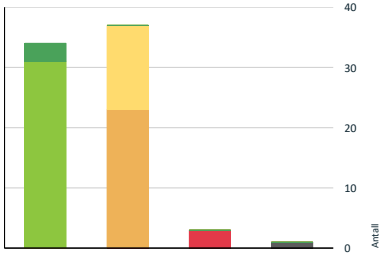
Tegninger er ikke fremlagt.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

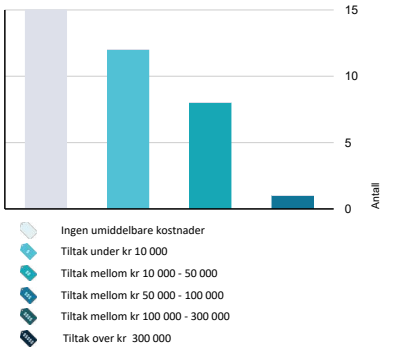
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Nr.10

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Enebolig Nr.12

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gort.

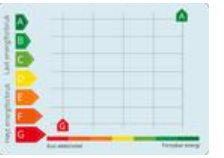
ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG NR.10



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er for tiden ikke bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå
Noe mose på takstein og forkyvning av noen steiner i gradrenner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert metall.
Det er ikke krav til snøfangere da det er ru takstein under 27 grader.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning har stående bordkledning og liggende i gavler.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Noe svertesopp på kledning.
Det er noe løs musetetting rundt om. Det har vært mus i huset.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Besiktiget fra loftsluke på soverom.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Brann-vindu mot eldre hus. Skade på et glass på kjøkken.
Innvendig solskjerming på de fleste vinduer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Værslitte detaljer rundt vindu, mangler utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dør til kjeller trenger justeringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner på fundamenter i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i belegningstein til kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Innvendige vegger og himlinger har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.

TG 1 Etasjeskille 1etg

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er registrert ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 10 mm på gulv gjennom hele rommet.
Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. På spisestue er det murt peis med innsats.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong med belegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i luke rundt vanninntak. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11%.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold -

Det er spor etter mus flere steder i boligen, og tettet med stålull rundt rørgjennomføring kjøkkenskap. Maurgift er utplassert i kjøkkenskap.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet, vannbåren varme i gulv og vedfyring.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger, høytalere i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktskader i bunn på skuffer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Dårlig avtrekk registert på bad.
Det er mye støv i ventiler. Service på ventilasjonsanlegg anbefales utført.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. Hulltaking er foretatt i gang.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom m/toalett fra byggeåret.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Silikonfuge mellom gulv og vegg har sluppet

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Samlestokker i himling på teknisk rom.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.
Noe støv rundt ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Lite avtrekk på bad og mye støv rundt ventiler i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 **Varmesentral**

Dobbelmantlet bereder for gulvvarme er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er dobbeltmantlet og hører også til varmeanlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv med termostater.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Alder på anlegget tilsier at det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er satt på kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2014.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i at under halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongsteiner og av tre.
Forstøtningsmur har ikke rekkverk, men hekk som sikring.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er nye vann og avløpsledninger i 2014 til samlekum i hagen, denne er for begge boligene.
De private stikkledningen fra kum og til offentlig nett er opplyst av rekvirent og være fra 1996.
Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av rekvirent og hva som er synlig der ledningene går inn i bygget.

ENEBOLIG NR.12



Byggeår
1847

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Boligen er for tiden utleid.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Bygningen er utvendig og innvendig modernisert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Noe rust på enkelte plater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

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

Noe deformasjoner på takrenner, beslag rundt pipe er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har konstruksjon av tømmer og tre.
Fasade har stående bordkledning og liggende kledning fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass, og noen nyere 2-lags glass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og av betong.
Det er registrert ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 20mm på gulv gjennom hele rommet.
Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater vil det trolig være andre forskjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er for målingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipe er innbygget bak kjøkkenskap.
Feieluke er inne i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betongheller på jordgulv. Veggene har pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RU Krypkjeller

Krypkjeller under deler av bygningen. Det er ikke mulighet for tilgang og innspeksjon av denne.

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har bratt tretrapp til loft og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Det er registrert aktivitet av mus i boligen

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra 1996 i forbindelse med tilbygget del, og er ikke bygget opp etter dagens standard og krav.
Tilstand er vurdert for de enkelte bygningsdeler. Våtrommet har liten gjenværende levetid og kostnader til oppussing er derfor påregnelig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør til bad står i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Tett kant rundt dusj. Ikke oppbrett ved dør.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.



Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til kjøl/fryseskap og komfyr.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Står plassert i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automat og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Alder på anlegget tilsier at det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er satt på kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.
Det er drenert noe på forsiden av bygningen i 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av rekvirent og hva som er synlig der ledningene går inn i bygget.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje m/anneks



Anvendelse
Bygningen benyttes til biloppstilling plass og rinnredet etasje.

Byggeår
1996

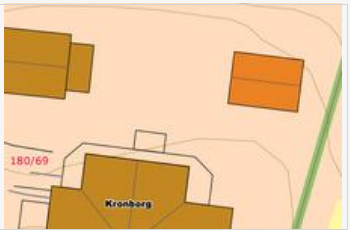
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse
Bygningen benyttes til oppbevaring.

Byggeår
1847

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen er renovert ca. 1996.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Lekestua



Anvendelse
Lekehus

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/174 m²

Enebolig Nr.10: Entré, Gang, Bad, 2 Soverom, 2 Omkledningsrom, Bad/vaskerom, Bod, Kjøkken, Spisestue, Stue, Teknisk rom
Enebolig Nr.12: Lagerrom, Entré, Bad/vaskerom, Gang, Trapperom, Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje m/anneks, Stabbur, Lekestua
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trollheggvegen 5 ,2836 BIRI 136 m²	1970	4 sov	17-07-2022	2 700 000	**2 850 000**		2 850 000	**20 956**
2	Trollheggvegen 21 ,2836 BIRI 143 m²	1973	3 sov	31-01-2022	3 200 000	**2 950 000**		2 950 000	**20 629**
3	Konvallvegen 9 ,2836 BIRI 141 m²	1973	3 sov	15-05-2018	2 500 000	**2 650 000**		2 650 000	**18 794**
4	Ryllikvegen 17 ,2836 BIRI 166 m²	1976	4 sov	15-10-2023	3 100 000	**3 070 000**		3 070 000	**18 494**
5	Tysbastvegen 5 ,2836 BIRI 189 m²	1971	3 sov	18-08-2021	2 700 000	**3 250 000**		3 250 000	**17 196**
6	Trollheggvegen 19 ,2836 BIRI 155 m²	1974	3 sov	21-06-2023	2 800 000	**2 650 000**		2 650 000	**17 097**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	12 000
Kommunale avgifter	Kr.	40 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	38 000

Utover de nevnte kostnader påløper det kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, internett, innboforsikring, og ordinære driftskostnader. Årlige kostnader er estimert.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**90 000**

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Teknisk verdi bygninger

Enebolig Nr.10			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Nr.10	Kr.		**4 300 000**
Enebolig Nr.12			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Nr.12	Kr.		**1 200 000**
Garasje m/anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje m/anneks	Kr.		**210 000**
Stabbur			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		**20 000**
Lekestua			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Lekestua	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

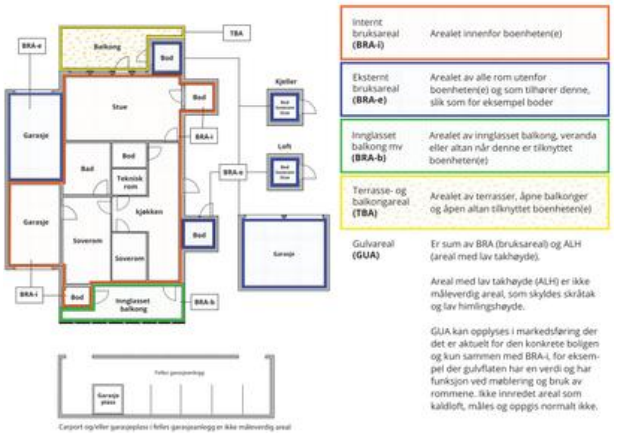
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Arealer

Enebolig Nr.10

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	126			126	42
Kjeller		35		35	
SUM	**126**	**35**			**42**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom 1, Omkledningsrom 1, Soverom 2, Omkledningsrom 2, Bad/vaskerom, Bod, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller		Teknisk rom	

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Målt takhøyde i 1.etasje H = 2.38 m
Målt takhøyde i kjeller H = 2.46 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest datert 03.04.2014.i kommunens arkiver. (Byggesak 14/1151)

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Enebolig Nr.12

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						41	41
1 Etasje	48			48	10		48
Kjeller						9	9
SUM	**48**				**10**	**50**	**98**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom		
1 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Gang, Trapperom/bod, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.
Arealer på loft er ikke målbare på grunn av lav takhøyde og derfor ikke medtatt i arealoversikten.

Målt takhøyde i 1.etasje H = 2.03 m
Målt takhøyde i kjeller H = 1.61 m (ikke målbare arealer).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Tegninger er ikke fremlagt.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje m/anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje		19		19		15	34
Underetasje		32		32			32
SUM		**51**				**15**	**66**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Soverom, Toalettrom, Stue	
Underetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er oppført etter de krav som gjaldt for byggeåret.
Dagens forskrifter er mer omfattende, spesielt for brann og lyd, og det kan derfor ikke forventes at boligen tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lekestua

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Lekerom	

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig Nr.10	126	35
Enebolig Nr.12	48	0
Garasje m/anneks	23	35
Stabbur	0	14
Lekestua	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Trond Hagen	Takstingeniør
	Jøran Brennum	Rekvirent
17.3.2025	Trond Hagen	Takstingeniør
	Jøran Brennum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	180	69		0	4401.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Birivegen 10

Hjemmelshaver
Basken Borghild Synnøve Kronborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sør for Biri sentrum.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
60 000	1997	Annet

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Birivegen 10-12, 2836 BIRI
Gnr 180 - Bnr 69
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC4382

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brennum, Jøran	9578-5999-4-1045604	2025-04-04 22:17:22
Elseth, Berit Herborg	9578-5999-4-1927056	2025-04-07 13:38:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
71-0051/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Birivegen 10 og 12, 2836 BIRI

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Berit Herborg Elseth, Jøran Brennum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Borghild Synnøve Basken

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Borghils Synnøve Basken

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94489386
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0051/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elseth, Berit Herborg	**2025-04-07**	**Brennum, Jøran**	**2025-04-04**

Identifikasjon

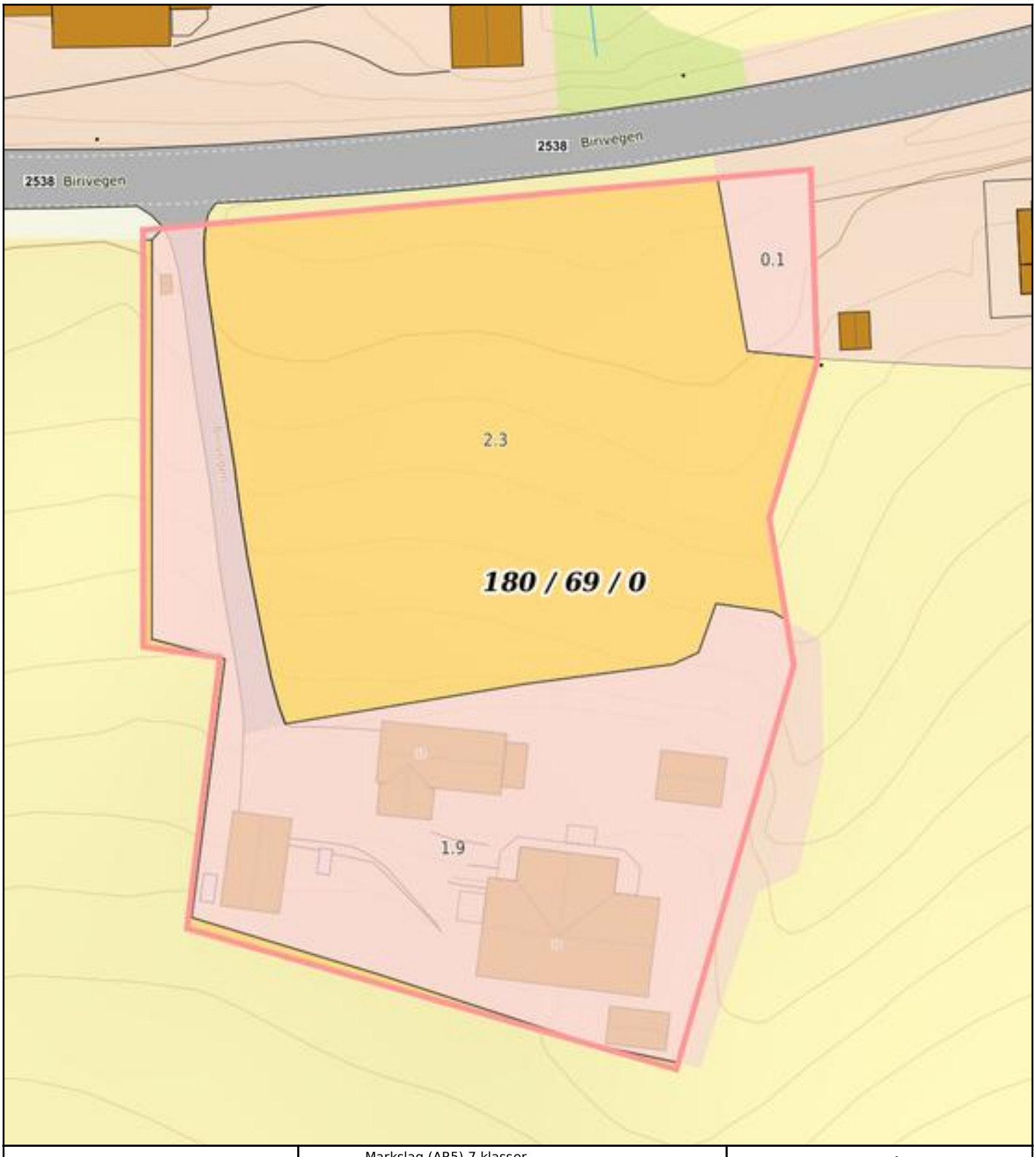
bankID Elseth, Berit Herborg

Identifikasjon

bankID Brennum, Jøran

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.04.2025 08:14
Eiendomsdata verifisert: 11.04.2025 08:13

GÅRDSKART 3407-180/69/0
Tilknyttede grunneiendommer:
180/69/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	2.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	2.4
W	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.0	2.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	4.4	4.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 21.03.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	180	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Birivegen 10, 2836 BIRI								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	180	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Birivegen 10, 2836 BIRI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	13116,-	
Renovasjon	4312,-	
Feiegebyr	520,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	5448,-	
Eiendomsskattetakst	1362700,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	05.12.2024	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	1736	
Kommentar:		

Gårdsnr.	180	**Bruksnr.**	69

Birivegrn 12
Vann og avløp kr 6072
Eiendomsskatt kr 2544
Eiendomsskattetakst kr 638900

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 21.03.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	180	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Birivegen 10, 2836 BIRI								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde Støysone: gul og rød sone iht T-1442 Hovednett for sykkel - nåværende Veg - nåværende Se merknadsfelt om reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)	3407 05020194 - Kronborg	Frittliggende småhusbebyggelse, feltnavn Be-2 Felles avkjørsel Felles gangareal	22.2.2001	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.

c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

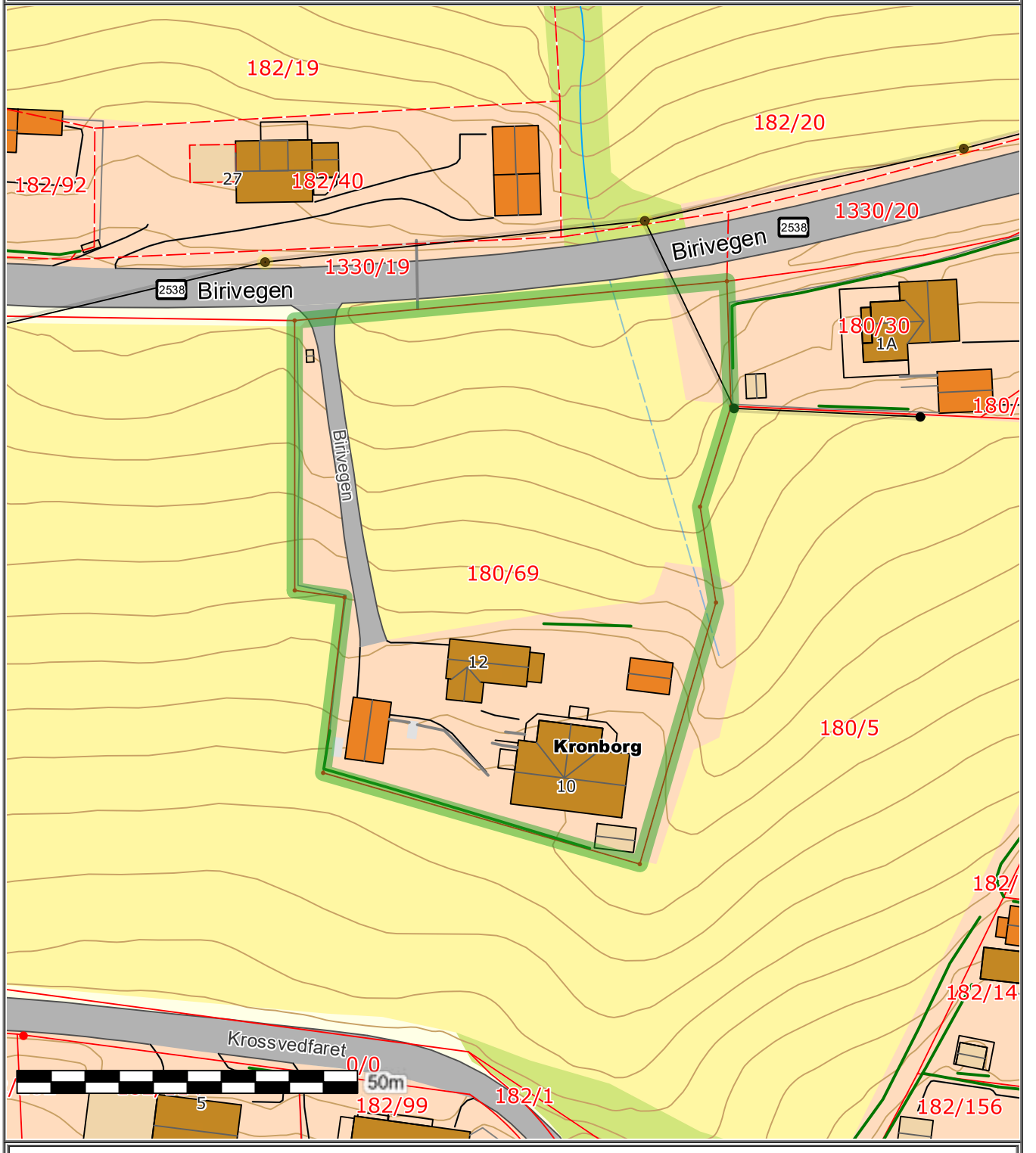
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 180	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Birivegen 10, 2836 BIRI, med flere			
Hj.haver/Fester:	BASKEN BORGHILD S K (død),			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 20/3-2025 Sign:			Målestokk 1:800



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 71-0051/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Birivegen 10 og 12 2836 BIRI

Betegnelse: Gnr 180, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no