

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Smedmovegen 2, 2836 BIRI

 GJØVIK kommune

gnr. 188, bnr. 33

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 22092-2319

Referansenummer: MN1056

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingenør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:
41739



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

lars.bismo@takstgruppen.as

932 50 025

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 fuktøk.

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 byggregler

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Enebolig med beliggenhet på Smedmoen. Ca. 15 km til Gjøvik, 7 km til Biri og 6,5 km til Moelv.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av betongtakstein. Taktekking av metallplater. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Undertaksbord. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Ytterdør i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Tregulv. Betong. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av porebetong på deler av grunnmur. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn.

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Støpt ringmur med kryperom.

Trapp i trekonstruksjon.

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. Etasje:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Stråleovn. Plastsluk.

Bad i underetasje:

Betonggulv. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Støpejernssluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast.

Metall.

Stoppekran er plassert i bad i kjeller.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Ildsted.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 611,80 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygningen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

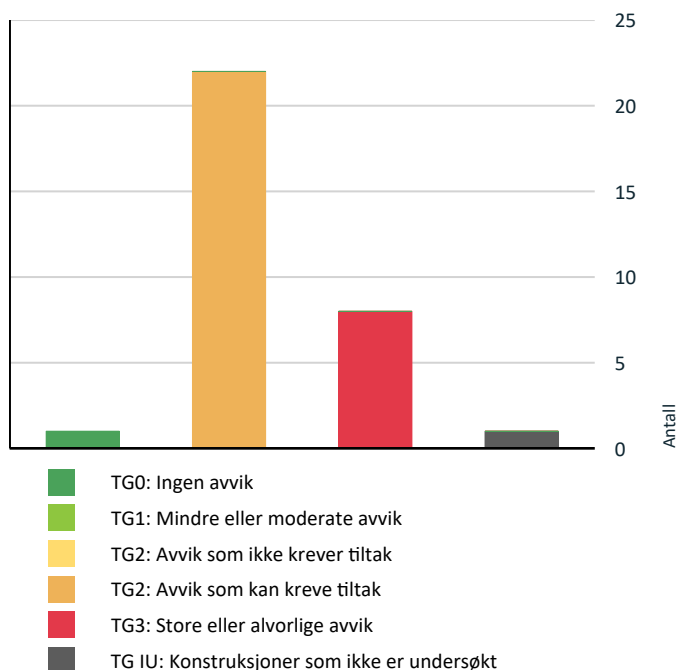
Garasje med vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygningsen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

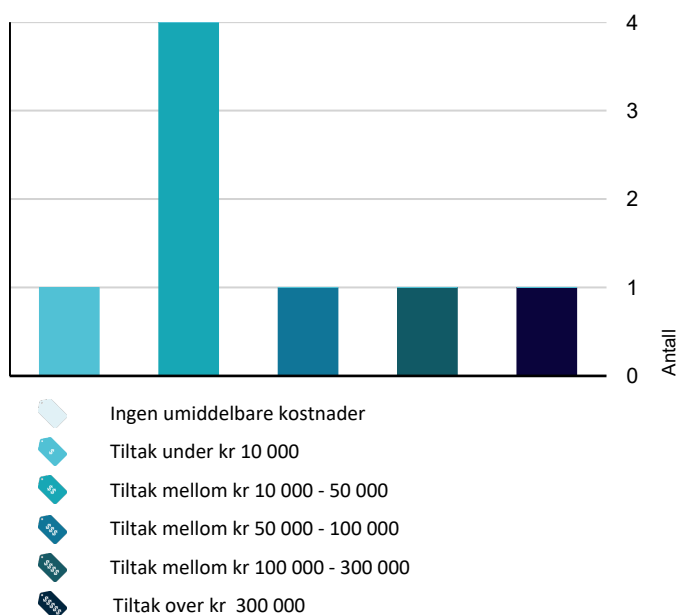
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Se nettsiden til Enova for ytterligere informasjon <https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/>.

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.

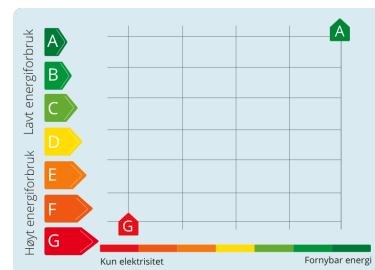
Energikarakteren A–G:

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.



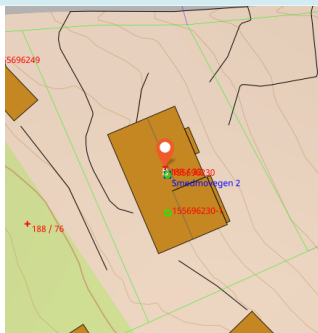
Oppvarmingskarakter:

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



Byggeår

1962

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og eldre planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i denne boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein. Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Rust på metallplater. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Rust på metallplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Malings/folieflass registrert. Det ble registrert lekkasjer fra renner og nedløp. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Vindski har råteskader. Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Behov for vedlikehold og utbedringer.



Malings/folieflass registrert.



Vindskier bærer preg av slitasje. Nedløp ikke koblet mot takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer preg av slitasje. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Blemmer i maling. Utvendig overflatebehandling bør være dampåpen. Tretjære, tjærebeis eller oljebeis egner seg. Det er brukt maling på denne bygningen, dette er ikke anbefalt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. Etterisolering av yttervegger er ett av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør være et ledd i en samlet plan for energioppradering av hele bygningen. Etterisolering kan komme som et resultat av andre utbedringsarbeider som likevel skal utføres på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer eller innvendige rehabiliteringsarbeider. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Blemmer i maling.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Undertaksbord. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra luke og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Værslitte karmen. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Punktskader og svelling i utforing. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer bærer preg av slitasje.



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

1 TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Behov for vedlikehold og utbedring.

1 TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Slitasje på trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold og utbedringer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Tregulv. Betong. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

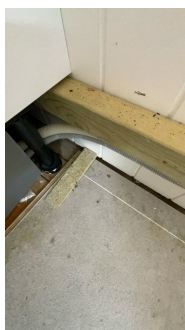
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer.



Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Det ble observert mørk missfarging på soverom. Anbefaler å undersøke dette nærmere. Dette kan for eksempel være "støv" eller heksesot. Mer info kan leses på <https://hussoppen.no/skadevoldere/heksesot/>



Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. En del skjevheter i etasjeskiller. Helningsavvik på 15 mm ble målt i soverom mot nord i 1. etasje. Helningsavvik på 15 mm ble målt i underetasje. Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

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.

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Setningsskader kan være gamle. Derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning dersom setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres ved regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store (skjev)setninger uten at refundamentering er nødvendig. Imidlertid er det viktig å kontrollere at grunnvannsstanden ikke har sunket under kritisk grense ved flåtefundamentering og at bærekonstruksjonen ikke tar skade av setningene. Ved refundamentering oppstår gjerne spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Når det gjelder trehus, er slik oppretting ofte mulig ved oppjekking. Murte konstruksjoner er derimot svært ømfintlige for bevegelser og bør som regel ikke rettes opp. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Helningsavvik på 15 mm ble målt i soverom mot nord i 1. etasje.

TG 2 Radon

Fakta om radon:

Hentet fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomikkerhet)

- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m^3 , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m^3 .

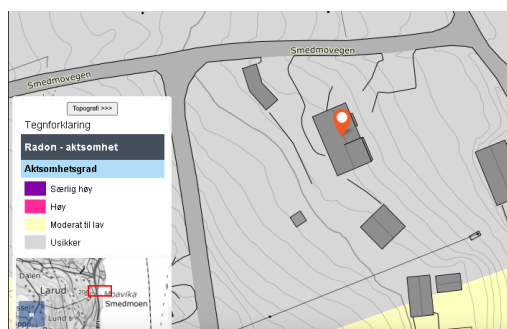
Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et området som er markert med usikker aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Selgers opplysning: Anmerkning fra feier tilsyn i 2020: Skal hus leies ut på nytt må følgene utbedres. Slukkeutstyr: 10 års service eller anskaffe nytt. Røykvarsler monteres i tak og min 50 cm i fra vegg. Det anbefales at det monteres seriekoblede røykvarslere. Smedmovegen 2 (H-1-1) Takstige/ trinn monteres hvis ildsteder tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av porebetong på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Oppforet gulv under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Jeg registrerte unormal lukt ved å lukte i hullet i veggen på befaringen, dette indikerer fuktskader. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjon og kostnadsestimat er vurdert ut fra synlige forhold. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Det anbefales å fjerne alt trevirke mot grunn og ikke bygge opp igjen med organiske materialer da dette bør være en enkel grovkjeller. Når denne boligen ble bygget var ikke kjelleren bygget for innredning.



Hulltaking foretatt på soverom mot sør- Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning.



Fuktmerker i kjelleryttervegg i soverom mot nordvest.

TG 2 Kryp kjeller

Støpt ringmur med kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryperom har begrenset lufting, bør utbedres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser sammen med overvåkning av konstruksjon for å følge med på evt. utvikling. Deretter kan man bestemme hvilken konkrete tiltak som bør gjøres.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Knirk i trapp registrert. Slitasje på trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på trapp.



Det er ikke montert rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Punktskader på dører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bygningssdelen fungerer med dette avviket. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Punktskader på dører.



Punktskader på dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Stråleovn. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

Konsekvens/tiltak

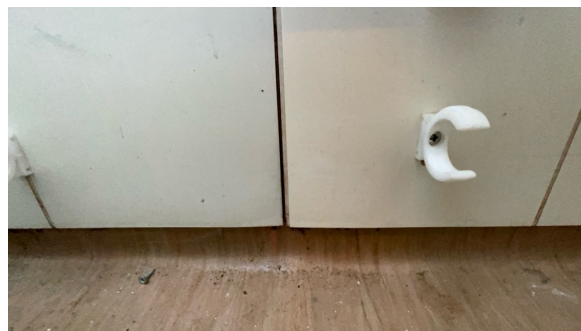
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde av bad i 1. Etasje.



Fuktskade på yttervegg bak dusjkabinett.



Fuktskade i himling



Fuktskade på yttervegg bak dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

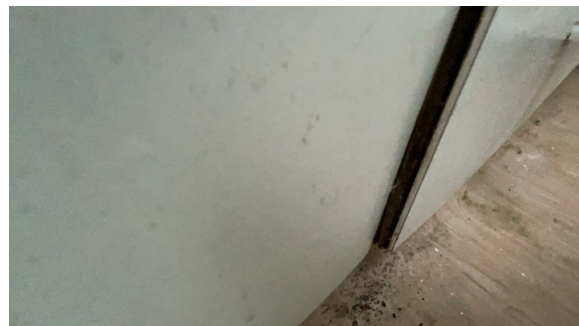
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Kre observert på våtrommet, ukjent type. Hulltaking er unnlatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg unormale verdier på utsatte steder. Fuktskade på yttervegg bak dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Betonggulv. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde av bad i kjeller.



Kontroll av sluk.



Sprekker på overflat av gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner på alle fire vegger i våtrommet. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales montert. Tettesjikt mangler mellom benkeplate/skap og vegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Skader på overflate.



Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Behov for vedlikehold.



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:

- Plast.
- Metall.

Tilstandsrapport

Stoppekran er plassert i bad i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

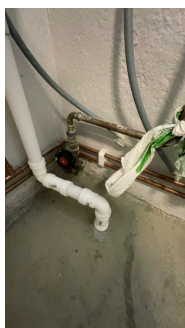
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørøpplagg er ikke lagt vannskadesikkert. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Behov for vedlikehold.



Stoppekran er plassert i bad i kjeller.



Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av dette kan for eksempel være redusert ventilasjon og inneklime.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:

Tilstandsrapport

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

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.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.

Spørsmål er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

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

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på mindre arbeider gjort i 2021.

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

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

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

Ukjent Spørsmål er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

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?

Tilstandsrapport

Ja

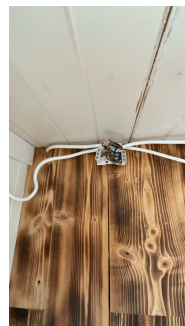
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning.



Ufagmessig utførelse av el anlegg.



Sikringsskap plassert i kjeller.

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.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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

Nei

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

Ja Apparatet er gammelt og må erstattes med nytt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Apparatet er gammelt og må erstattes med nytt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - 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.
- Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

Tilstandsrapport



Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i gråstein

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Terrengforhold

Eiet tomt på 611,80 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50. Se byggforsklad 514.221. Det er ikke opplyst om andre tiltak for å lede bort overvann og tilstandsgrad gis ut fra synlig forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for vedlikehold og utbedring. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Det tas spesifikt

Tilstandsrapport

forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

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.

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1985

Kommentar

Ukjent, men bygningen sto der i 1985 ifølge historisk kart på 1881.no.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gruset/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Treporter/dører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje med vedbod



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1985

Kommentar

Ukjent, men bygningen sto der i 1985 ifølge historisk kart på 1881.no.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gruset/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Treporter/dører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: 2 Bad, Kjøkken, 3 Gang, 7 Soverom, 2 Entré, 2 Stuer

Andre bygg: Garasje, Garasje med vedbod
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 500 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarrings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy. 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.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Smedmobakken 6 ,2836 BIRI 146 m ² 1990 3 sov	22-09-2021	2 750 000	2 750 000		2 750 000	18 836
2 Smedmogrenda 23 ,2836 BIRI 142 m ² 1967 4 sov	23-05-2017	2 100 000	2 400 000		2 400 000	16 901
3 Smedmobakken 5A ,2836 BIRI 127 m ² 1949 3 sov	26-08-2020	1 800 000	2 030 000		2 030 000	15 984
4 Smedmovegen 2 ,2836 BIRI 162 m ² 1962 7 sov	30-05-2021	2 700 000	2 500 000		2 500 000	15 432
5 Smedmogrenda 8 ,2836 BIRI 164 m ² 1964 4 sov	22-03-2018	2 470 000	2 330 000		2 330 000	14 207
6 Evjuvegen 28 ,2390 MOELV 191 m ² 1955 3 sov	29-01-2025	2 750 000	2 400 000		2 400 000	12 565
7 Smedmogrenda 21A ,2836 BIRI 210 m ² 1969 4 sov	27-05-2025	2 300 000	2 300 000		2 300 000	10 952
8 Smedmogrenda 17 ,2836 BIRI 252 m ² 1967 3 sov	09-07-2024	2 990 000	2 620 000		2 620 000	10 397

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, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	9 075
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	21 376
Vedlikeholdskostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	38 431
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Garasje med vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje med vedbod	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 960 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

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

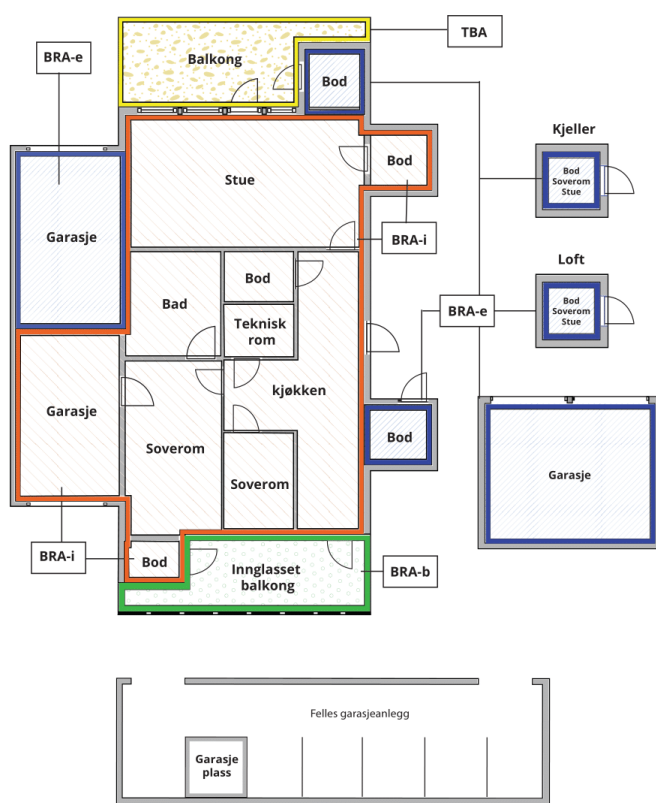
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	
Underetasje	66			66	
SUM	161				
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Entré, Stue		
Underetasje	Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Gang, Entré		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,31 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,3 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygningen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

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 med vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygningen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger om det er gjort endringer og dette vil resultere i kostnader.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	0
Garasje	0	39
Garasje med vedbod	0	27

Kommentar

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Lars Bismo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	188	33	0	0	611.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedmovegen 2

Hjemmelshaver

Brødrene Brandal Eiendom AS

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Utleid del av bolig

Takstingeniøren har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent, jeg anbefaler at dette undersøkes. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon. Egenerklæring er fra tidligere salgsprosses	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	13.08.2025	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.	12.12.2023		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart.	26.08.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.		Ikke tilstede på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

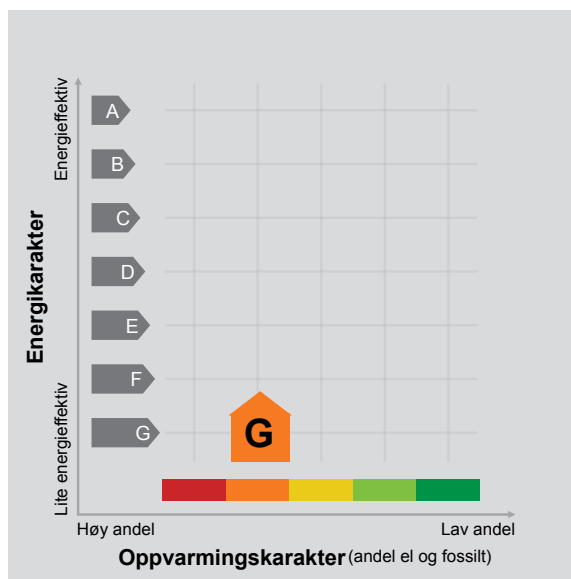
Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

ENERGIATTEST



Adresse	Smedmovegen 2
Postnummer	2836
Sted	BIRI
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	155696230
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159815
Dato	25.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 162
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

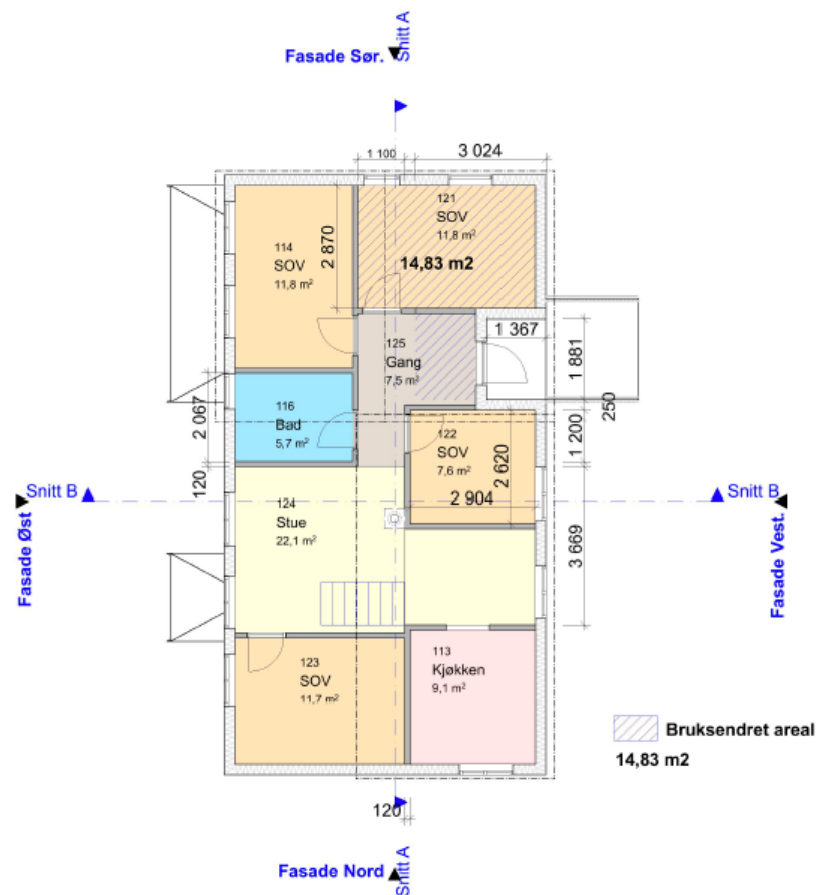
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

BYA - Utnyttelsesgrad	
Totalestetareal	1957,9 m ²
Ekisterende bolig	00 m ²
Ekisterende Garasje	00 m ²
Ny Terrasse/Trapp/Balkong etc.	00 m ²
Totalt	00 m²
Utnyttelse %	00 %



ARCH BYGG AS

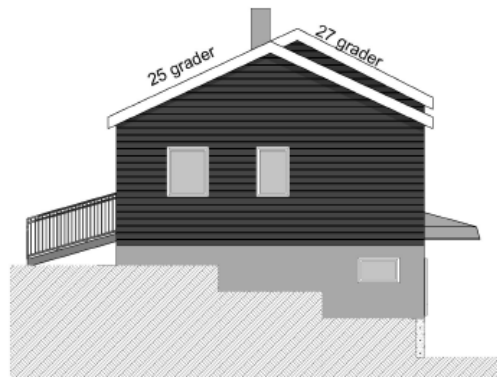
ADR Ensjøveien 10, 0655 Dale

E-POST: post@archbygg.no

ORG: 915 127 083

Tegning					Prosjektnr.	Dato:	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
Plan 1. Etasje - Ny. Situasjon					#	19.03.2022	188/33	1:100 på A3	A20-04
Fasade- og bruksendring					Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	
Smedmovegen 2 2836 Biri					Byggemelding	HN	SK	HN	

BYA - Utnyttelsesgrad	
Totallastetelse	1957,9 m ²
Ekisterende bolig	00 m ²
Ekisterende Garasje	00 m ²
Ny Terrasse/Trapp/Balkong etc.	00 m ²
Totalt	50 m²
Utnyttelse %	00 %

[illegible]

1. etage

14 000

7 500

Fastmontert krakk
Brystningshøyde under vindu= 1m

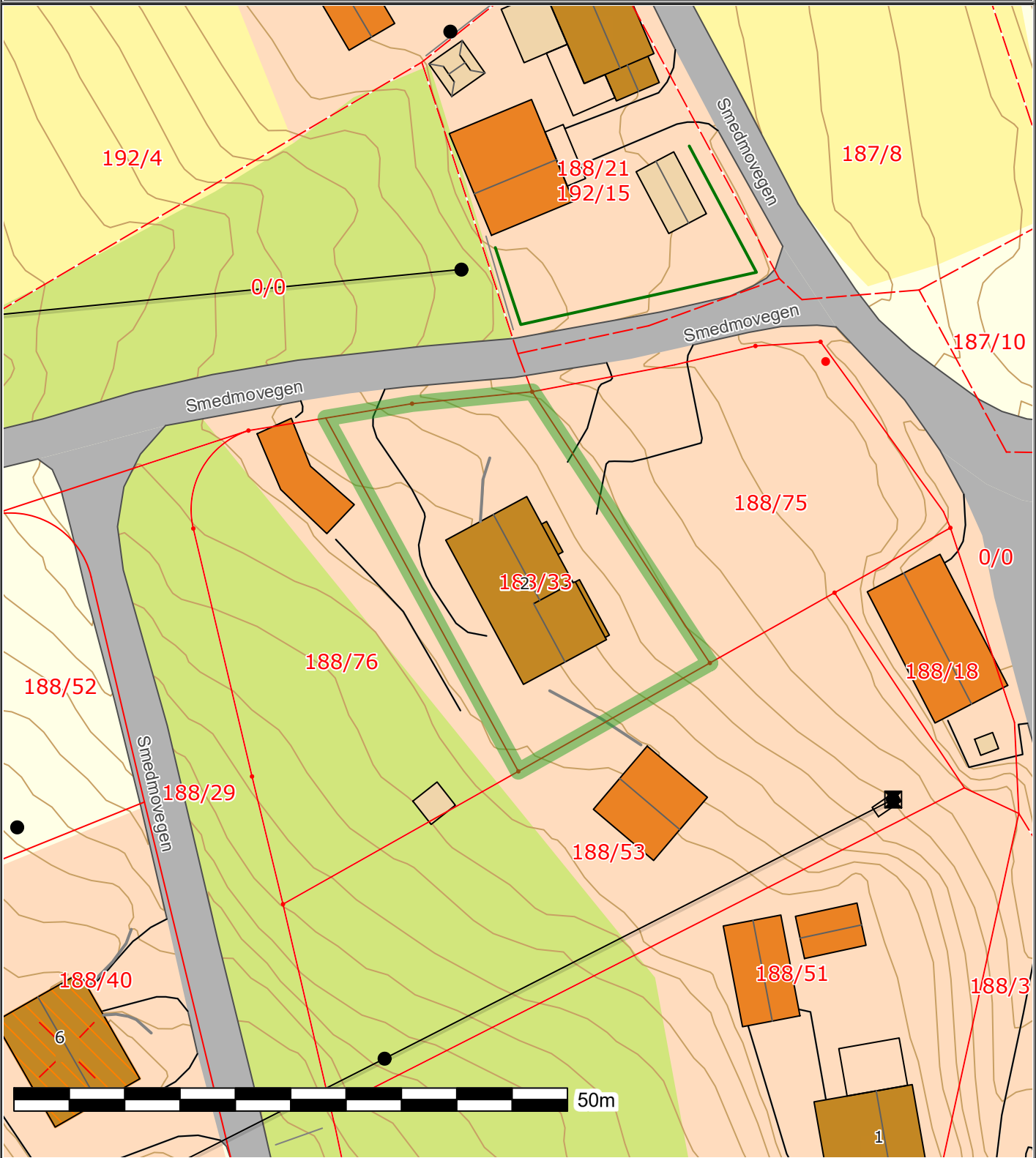
Fastmontert krakk
Brystningshøyde under vindu= 1m

Bruksendret areal
13,26+9,1= 22,36 m²

ARCHI
BY

						Tegning		Prosjektnr.		Dato:		Gnr./Bnr.		Mål:		Tegningsnr.	
						Kjeller - Ny. Situasjon		#		19.03.2022		188/33		1:100 på A3		A20-02	
						Fasade- og bruksendring		Fase.		Sign.		Kontroll		Godkjent			
						Smedmovegen 2 2836 Biri		Byggemelding		HN		SK		HN			

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0	
		Adresse: Smedmovegen 2, 2836 BIRI				
	Hj.haver/Fester:	BRØDRENE BRANDAL EIENDOM AS, Mårvegen 13, 2335 STANGE				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 13/8-2025 Sign:					Målestokk 1:500



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.



Gjøvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 188 Bnr: 53 Fnr: 0 Snr: 0

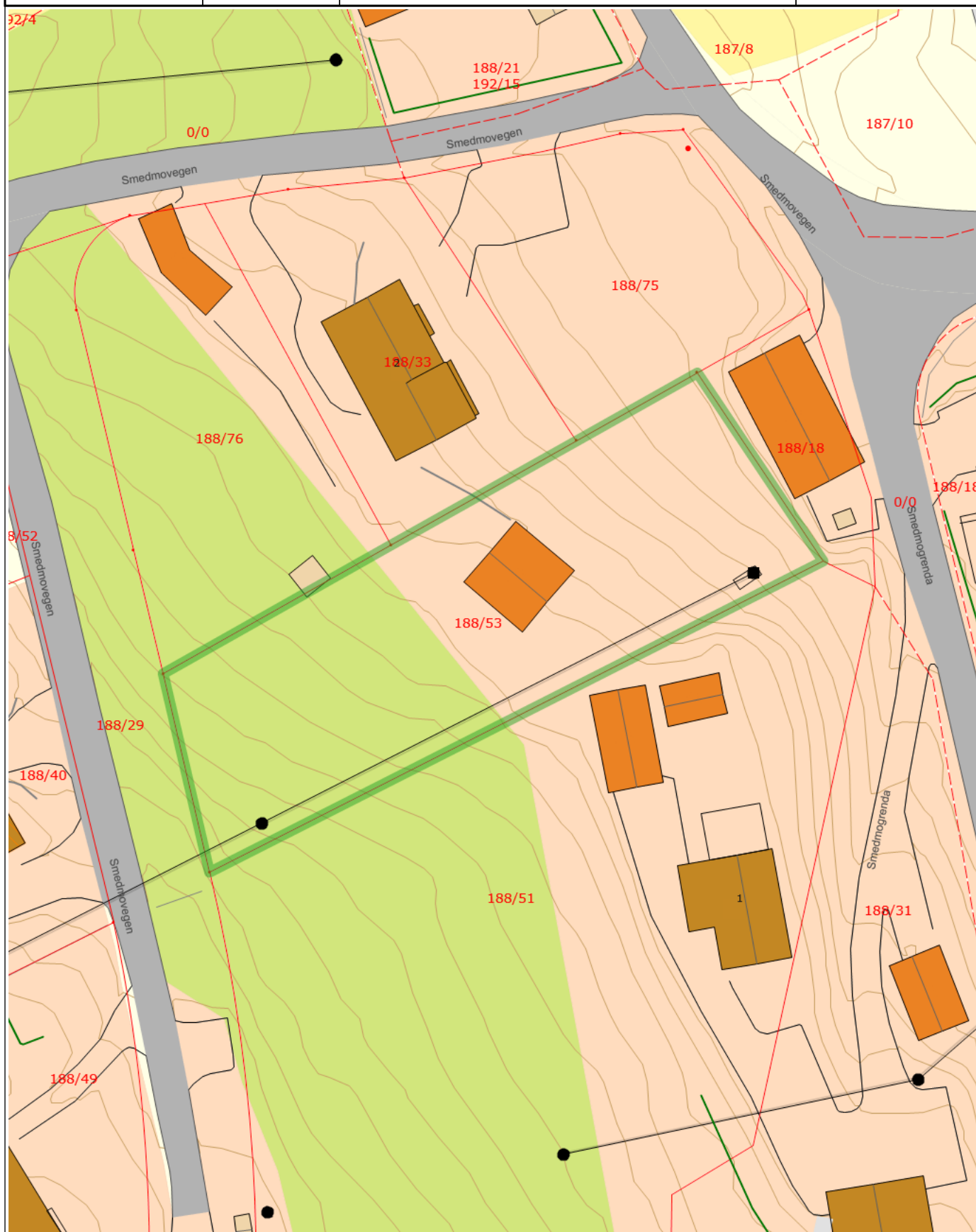
Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:500



Tegnforklaring

	Hekk		Mast		Nettverksstasjon
	Skap		Masteomriss		Trase
	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)		Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
	Teiggrense generert		Gjerde		Loddrett mur
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		VeggFrittstående		Bolig
	Garasje og uthus		Trapp		Byggetiltak
	Riving		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Veg		Parkeringsområde		Husnummer
	Privatveg gatenavn.		Høydekurve Gjøvik		Eiendom
	Bebygd område		Dyrka mark		Skog
	Annet				



Gjøvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 188	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Nettverksstasjon		Skap		Masteomriss
	Trase		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)		Teiggrense generert		Gjerde
	Loddbrett mur		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		VeggFrittstående
	Bolig		Garasje og uthus		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Veg
	Parkeringsområde		Husnummer		Riksvegboкс
	Riksveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Høydekurve Gjøvik
	Eiendom		Bebygd område		Dyrka mark
	Skog		Annet		



Gjøvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 188

Bnr: 76

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:500



Tegnforklaring

	Hekk		Mast		Skap
	Trase		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Bolig		Garasje og uthus		Byggetiltak
	Riving		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Veg		Husnummer		Privatveg gatenavn.
	Høydekurve Gjøvik		Eiendom		Bebygd område
	Dyrka mark		Skog		Annet



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

3407 - Gjøvik kommune	188	33	0	0
-----------------------	-----	----	---	---

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Enebolig	155696230	0	Tatt i bruk	Bolig	166	105	0	166
----------	-----------	---	-------------	-------	-----	-----	---	-----

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
----------------------	------	--------------	--------------	-------------------------	-------------

Nord: 6754028 Øst: 590062 System: EPSG:25832	Nei	1			
--	-----	---	--	--	--

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
------------------------	------	----------------	-------------

TB-Tatt i bruk		18.01.2008	
----------------	--	------------	--

EB-Endre bygningsdata	11.10.2022	11.10.2022	
-----------------------	------------	------------	--

DO-Data fra bygningsendring overført	24.06.2024	24.06.2024	
--------------------------------------	------------	------------	--

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
----------	------	------------	------------	---------	------------	-----------	---------	-----	-----	-----	-----

H0101	Bolig	166	0		0	0	Smedmovegen 2	188	33	0	0
-------	-------	-----	---	--	---	---	---------------	-----	----	---	---

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
--------------	------------	------------	-------------	-----------	------------------	------------------	-------------------

1	Hovedetasje	0	0	1	91	0	91
---	-------------	---	---	---	----	---	----

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
--------------	------------	------------	-------------	-----------	------------------	------------------	-------------------

1	Underetasje	0	0	0	75	0	75
---	-------------	---	---	---	----	---	----

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Ombygging	155696230	1	Ferdigattest	Bolig	0	0	0	0
-----------	-----------	---	--------------	-------	---	---	---	---

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
----------------------	------	--------------	--------------	-------------------------	-------------

Nord: 6754023.65 Øst: 590062.44 System: EPSG:25832	Nei	1			
--	-----	---	--	--	--

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	10.10.2022	11.10.2022	
FA-Ferdigattest	27.12.2023	24.06.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Smedmovegen 2	188	33	0	0

Referanse

J-Journalnummer: 22/2013-5

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 212/2022

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 314/2023

Referanse

J-Journalnummer: 22/2013-17

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	188	76	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	155696249	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	26	26

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6754039 Øst: 590041 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	
EB-Endre bygningsdata	29.09.2022	29.09.2022	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	26	26

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	188	53	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	155681578	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	37	37

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6754008 Øst: 590073 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	37	37

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	188	33	0	0	Grunneiendom	MIDTTUN	Ja	611,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.06.1956	Nei	Nei	Nei			Nord: 6754028.89 Øst: 590061.68 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10729		0/0	0
				Avgiver	188/33	-729.7
					188/53	0
				Mottaker	188/76	729.7
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		188/29	0
					188/53	0
					0/0	0
				Avgiver	188/33	-619
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		188/18	0
					188/75	619
				Mottaker	188/29	0
					188/33	0
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		0/0	0
					188/18	0
					188/53	0
					188/33	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			188/33	0
Skylddeling	11.06.1956				188/29	0
					188/33	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155696230	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	166	0	166

155696230-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	0	0	0
-------------	-----------	-------	--------------	---	---	---

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Smedmovegen	2			Nord: 6754028 Øst: 590062 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1109-Smedmoen Stemmekrets 5-Biri Postnummerområde 2836-BIRI SKOLEKRETS 10-REDALEN Kirkesokn 1-Biri

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: 999-Generell Etat: 6O-Oppmålingsavdeling Saksnummer: 22/10721, 22/10729 Tekst: Kvalitetsheving av grenser i forbindelse med fradeling av 2 eiendommer fra 188/33

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
611,8	Nord: 6754028,89012134 Øst: 590061,67999499 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	188	76	0	0	Grunneiendom		Ja	729,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.09.2022	Nei	Nei	Nei			Nord: 6754020.96 Øst: 590046.640286294 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10729		0/0	0
				Avgiver	188/33	-729.7
					188/53	0
				Mottaker	188/76	729.7
					188/29	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155696249	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	26	26

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

-

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
729,7	Nord: 6754020,96012135 Øst: 590046,64028129 System: EPSG:32632		Ja	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	188	53	0	0	Grunneiendom	MIDTTUN II	Ja	1197,2	1201,3	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert		Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt		
04.04.1972	Nei	Nei		Nei				Nord: 6754004.17 Øst: 590069.72 System: EPSG:25832		

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10729		0/0	0
				Avgiver	188/33	-729.7
					188/53	0
				Mottaker	188/76	729.7
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		188/29	0
					188/53	0
					0/0	0
				Avgiver	188/33	-619
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		188/18	0
					188/75	619
					188/29	0
					188/33	0
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		0/0	0
					188/18	0
					188/53	0
					188/53	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			188/53	0
Annen forretningstype	07.06.2011	07.06.2011	11/1386		188/29	0
					188/53	0
					188/51	0
					188/53	1201.3
Kart- og delingsforretning	04.04.1972			Mottaker	188/53	1201.3
				Avgiver	188/29	-1201.3

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155681578	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	37	37

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

B-Bolig

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1197,2	Nord: 6754004,17012136 Øst: 590069,71999499 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	188	75	0	0	Grunneiendom		Ja	619	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.09.2022	Nei	Nei	Nei			Nord: 6754035.3 Øst: 590081.56 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	22.09.2022	29.09.2022	22/10721		188/53	0
					0/0	0
				Avgiver	188/33	-619
					188/18	0
				Mottaker	188/75	619

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
----------------	--------------	---------------	----------------	-------------	-------------	--------------

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

-

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
619	Nord: 6754035,30012133 Øst: 590081,55999499 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



GJØVIK KOMMUNE

Vann og avløp

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 188/33

Refnr.

Saksnr.

Dato

RTRC1986

20249106

GJØVIK, 06.09.2024

188/33 – SMEDMOVEGEN 2 – Forhåndsvarsel om pålegg om reparasjon av din vannledning

Gjøvik kommune undersøker jevnlig våre hovedvannledninger. Da vi den 23.07.2024 undersøkte vannledningen i Smedmovegen, fant vi en lekkasje som vi mener er på vannledningen som tilhører din eiendom.

Det er viktig at vannlekkasjen blir stoppet så raskt som mulig, for å sikre trygg og god vanntilførsel.

Forhåndsvarsel om pålegg om å reparere din vannledning

Du forhåndsvarsles om at Gjøvik kommune vil pålegge deg å reparere vannledningen. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 31-3 annet ledd.

Hvis vi ikke har mottatt dokumentasjon fra deg innen 07.10.2024 (4 uker), vil du bli pålagt å reparere vannledningen.

Hva må du gjøre

Du må undersøke om lekkasjen er på din vannledning, og eventuelt utbedre den. Ta derfor kontakt med et godkjent firma som kan hjelpe deg.

I brosjyren som ligger ved finner du informasjon om vannlekkasjer, og hvordan du skal gå fram for å utbedre lekkasjen på din vannledning.

Ta gjerne kontakt med oss

Hvis du mener opplysningene våre er uriktige, eller at det er andre forhold som gjør at du ikke er forpliktet til å reparere lekkasjen på ledningen, ber vi om at du tar kontakt med oss så snart som mulig.

Hvis du har spørsmål kan du ringe saksbehandler 90249619 eller sentralbord 61 18 95 00 , eller sende e-post til postmottak@gjovik.kommune.no

Entreprenør skal søke om og ferdigmelde arbeidet til Gjøvik kommune. Ved søknad og ferdigmelding i [Powel entreprenørportal](#) skal entreprenør bruke denne referansekode:

RTRC1986

Med hilsen
Gjøvik kommune

Per Seiersten
Ingeniør vann og avløp
Telefon: 902 49 619

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- * Stopp lekkasjen - Gjøvik kommune.pdf
- * Plan og bygningsloven.pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
188/33	BRØDRENE BRANDAL EIENDOM AS	Mårvegen 13	2335	STANGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
373220136	
Selger 1 navn	
Alexander Brandal	
Gateadresse	
Smedmovegen	
Poststed	Postnr
Biri	2836
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 373220136

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AB

- 3 Kjenner du til om utagjærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Støyrapport foreligger. Noe tiltak kan være nødvendig. Nye Veier vil muligens velge å lage vei ovenfor eiendommen. Flytte riksveien som nå ligger nedenfor. Positivt for eiendommen.

- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelsen/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Støyrapport foreligger. Noe tiltak kan være nødvendig. Nye Veier vil muligens velge å lage vei ovenfor eiendommen. Flytte riksveien som nå ligger nedenfor. Positivt for eiendommen.

- 7 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

18833 - Vedtak om tillatelse til fradeling av grunnneiendom, tomt 3.pdf

18833 - Smedmovegen 2, Biri - Vedtak om tillatelse til fradeling av grunnneiendom (Tomt 1) og vedtak om dispensasjon fra byggegrenser mot vassdrag.pdf

Støyrapport - Smedmovegen 2.pdf

Document reference: 373220136

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 3732.20195

E-Signing validated

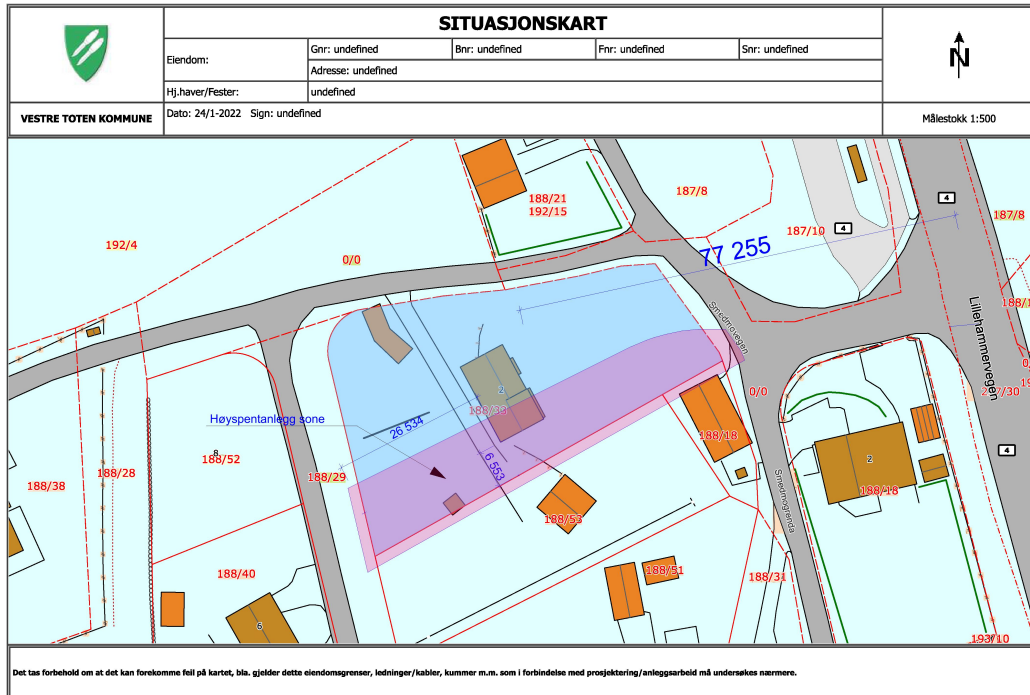
secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Brandal	132d5bf4603ce63592e927b 71aa62a2720da3267	23.11.2022 15:57:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 3732 20136

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

nets



Tegning				Prosjektnr.	Dato:	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
Situasjonsplan				#	10.02.2022	188/33	1:500 på A3	A10-01
Fasade- og bruksendring				Fase:	Sign.	Kontroll	Godkjent	
Smedmovegen 2 2836 Biri				Byggemelding	HN	SK	HN	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sig	Kont	Godk		

Delegert sak
314/2023

Archi Bygg AS
Sigurd Hoels vei 10
0655 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
22/2013 - 17 / AGJO

Vedtaksdato:
27.12.2023

188/33 - Smedmovegen 2, BIRI - Ferdigattest for arbeider med bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel i en enebolig

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Smedmovegen 2	188	33		
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver			
Archi Bygg AS	Brødrene Brandal AS			
Sigurd Hoels vei 10	Mårvegen 13			
0655 OSLO	2335 STANGE			

Vedtak

Gjøvik kommune gir ferdigattest for utførte arbeider i forbindelse med bruksendring av rom fra tilleggsdel og til hoveddel i en enebolig med bygningsnummer 155696230, i tråd med søknad datert 21.12.2023, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Andre forhold

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

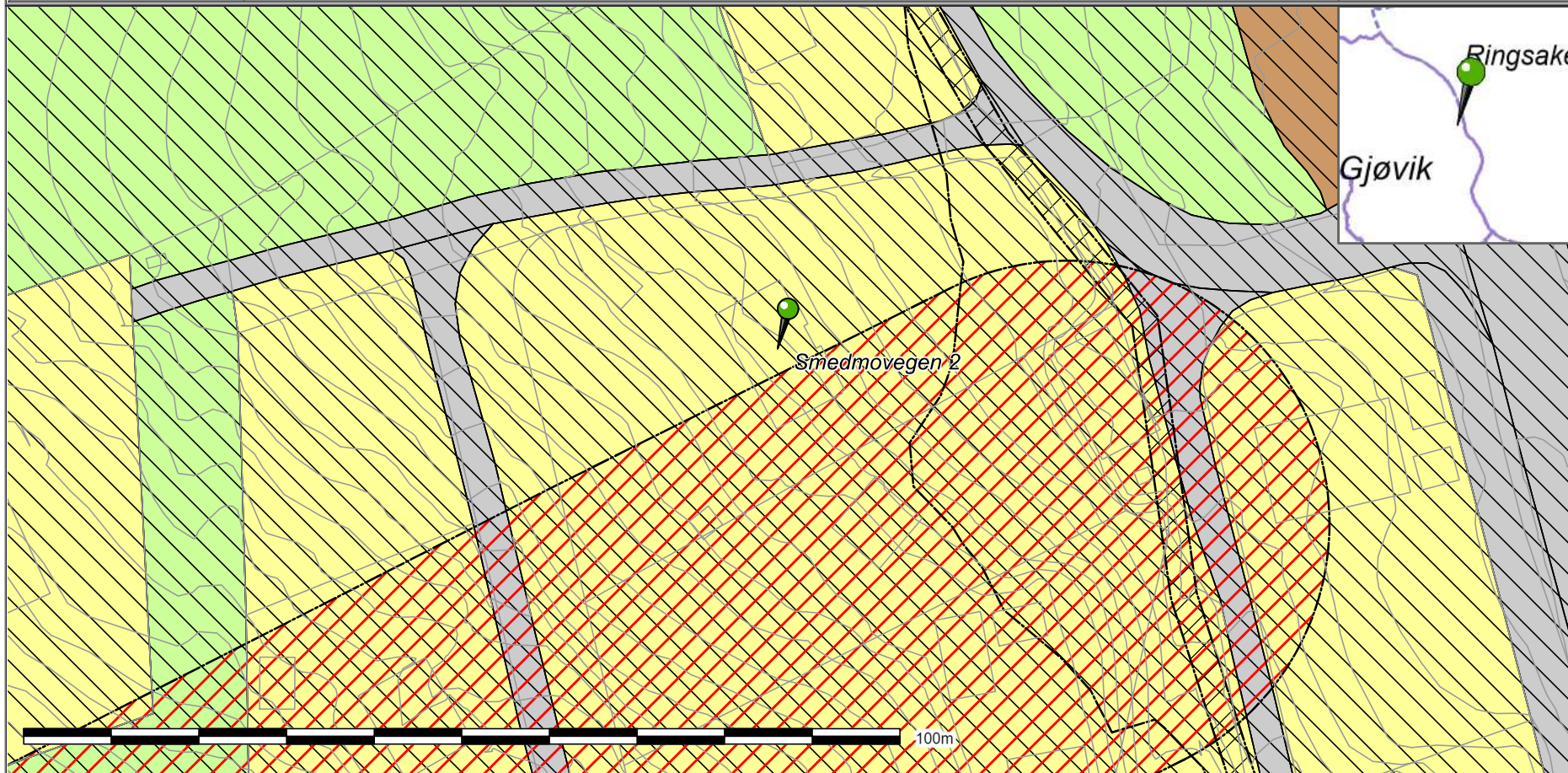
Hj.haver/Fester:

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 27/1-2022 Sign:



Målestokk 1:500



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.



Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	188	33	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





N=6754074.43
E=590129.46

Areal og koordinater

Areal: 611,80

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6754028,89

Øst: 590061,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6754020,79	590078,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,88	Ikke hjelpelinje		10	
2	6754011,00	590061,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			36,35	Ikke hjelpelinje		10	
3	6754042,92	590044,02	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,91	Ikke hjelpelinje		10	
4	6754044,22	590051,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,90	Ikke hjelpelinje		10	
5	6754045,30	590062,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,30	Ikke hjelpelinje		10	



Innlandet Elektro AS

Dokumentasjon

Ordre 2461

Stangevegen 111 2321 HAMAR

ANLEGGSEIER

Brandal & Livgard Eiendom AS

Utfarten 41
2315 HAMAR



Dato:

20.12.2023

Behandlet av:

Mats Kjørums

Telefon:

94827125

Epost:

mats@innel.no

⚠ Viktig informasjon rundt teknisk dokumentasjon

Innlandet Elektro AS har opprettet dokumentasjon for ordre 2461:

- Div. opplegg av stikkontakter og brytere etter oppussing og om...
- Smedmovegen 2 2836 BIRI

Dokumentasjonen er tilgjengelig elektronisk og kan hentes på følgende måter:

- Bruk QR koden du finner øverst med smart telefon eller nettbrett
- Bruk ID **1627381213** og kode **smedm6H4** på <https://eldoc.no>
- Kontakt oss og få dokumentasjonen tilsendt i papirformat

Dersom vi utfører flere oppdrag på samme adresse vil dokumentasjonen for alle oppdrag ligge samlet under samme innlogging. Dokumentasjon skal oppbevares av anleggets eier, som er pliktig å oppbevare all dokumentasjon gjennom hele anleggets levetid.

Mats Kjørums
[Saksbehandler]

Joachim Utheim Sandnes
[Jobbansvarlig]

Delegert sak
617/2022

Archi Bygg AS
Sigurd Hoels vei 10
0655 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
22/1252 - 15 / ARUM

Vedtaksdato:
22.08.2022

188/33 - Smedmovegen 2, BIRI - Vedtak om tillatelse til fradeling av grunneiendom, tomt 3

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Smedmovegen 2	188	33		
Tiltakshaver Brandal & Livgard Eiendom AS Utfarten 41 2315 HAMAR				

VEDTAK

Vedtak om tillatelse

Gjøvik kommune gir tillatelse til fradeling av grunneiendom 188/33 tomt 3 i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 17.02.2022 jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20 – 1 første ledd bokstav m).

Det er ingen nabomerknader til søknaden.

Er oppmålingsforretning ikke rekvirert etter lov om eighedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eighedsregistrering, faller tillatelsen til fradeling bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4).

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2020- 2032 vedtatt 29.10.2020. Den er satt til Gul sone iht. T-1442, Boligbebyggelse – Nåværende og Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Fakta

Det er innkommet en søknad om fradeling av en parsell (tomt 3) fra grunneiendom 188/33. Søker er Daniel Brandal.

Tomten som skal fradeles skal være 723 m² og skal være regulert til boligbebyggelse.

Det er innsendt støyrappport, mottatt 01.08.2022, ettersom omsøkte eiendommer er i gul og rød støysone. Sammendrag fra rapporten:

Det planlegges fradeling av to nye tomter fra Smedmovegen 2 (3407-188/33). Eksisterende støykart viser at de tre tomtene berøres av gul og rød støysone. Kommunen ønsker derfor en støyfaglig utredning som viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold på tomtenes uteoppholdsarealer.

Beregninger og vurderinger i denne rapporten viser at:

- Tomt 3 krever ingen tiltak for å tilfredsstille kravene for stille uteoppholdsarealer.
- Tomt 2 vil kreve støyskjerming om uteoppholdsarealene skal etableres som planlagt. Området ovenfor huset må vurderes som uteoppholdsareal om støyskjerming ikke er ønskelig.
- Tomt 1 kan kun få nok stille uteoppholdsarealer med støyskjerming. Uteoppholdsarealet må da delvis etableres utenfor planlagt område.
- Tomt 1 og 2 krever ytterligere tiltak ved standardheving av vei. Standardhevingen i seg selv kan medføre skjermingstiltak som løser problemet

Støyrappporten må vedlegges byggesøknader.

Søknad om fradeling er mottatt 17.02.2022.

Situasjonsplan er datert 24.01.2022.

Naboforhold

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Egenvurdering

Utnyttelsen av parsellen er fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Vann og avløp skal kobles til offentlig VA-nett.

Bygningsmyndigheten godkjenner en fradeling som omsøkt etter plan- og bygningsloven og de bestemmelser som er satt i vedtaket.

Uttalelse fra andre myndigheter

Elvia:

Vi viser til forespørsel om uttalelse fra Elvia vedr. fradeling av grunneiendom i Smedmovegen 2 på Biri i Gjøvik kommune. Elvia har ingen innvending mot fradeling på eiendommen 188/ 33. Det vil ikke være stråling som påvirker nevnte eiendom fra 11 kV linjen som går i grensen mellom eiendommene 188/ 53 og 188/ 51. Vi gjør imidlertid oppmerksom på lavspent kablene som går langs Smedmovegen og som runder eiendom 188/ 33 samt et lavspent kabelfordelingsskap på hjørnet av tomt en. Disse er vist på den vedlagte kartskissen. Vi ber om at disse anleggene ikke berøres når ny bolig etableres. Må noe likevel endres eller flyttes på, må dette bekostes av tiltakshaver så sant det ikke foreligger annen avtale.

Nye Veier AS:

Vi viser til deres oversendelse datert 08.04.2022 samt uttalelse fra Statens vegvesen av 23.02.2022 til ARCHI BYGG AS.

Statens vegvesen opplyser i sin uttalelse at eiendommen allerede i dag ligger innenfor både rød og gul støysone og at det derfor må utarbeides støyfaglig utredning ifm. tiltaket.

Det er foreløpig ikke avklart endelig trasé og/ eller standardvalg for ny Rv 4. En utvidelse av eksisterende veglinje vil være ett av flere løsningsalternativer. Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med en eventuell utvidelse av riksvegen, men det bør tas høyde for en fremtidig, mulig standardheving og utvidelse av Rv 4 i forbindelse med støyvurderingen samt planlegging og prosjektering av tiltak på tomtene.

Oppsummering og konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Gjøvik kommune at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Tiltaket tillates realisert i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt sammen med søknaden.

Du kan klage på vedtaket

Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, postboks 630, 2810 Gjøvik eller e-post postmottak@gjovik.kommune.no.

Saksbehandlingsgebyr

Deling av grunn/ oppretting av enhet gir saksbehandlingsgebyrer i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
DS2022-1.0A	6000	1	6000	Brandal & Livgard Eiendom AS

I tillegg kommer gebyr for oppmåling og tinglysning når oppmålingsforretning er gjennomført.

Saken sendes nå over til seksjon for oppmåling hvor rekvisisjon for oppmålingsforretning vil bli behandlet.

Aktuelt lovverk

- Tillatelse: plan- og bygningsloven § 20-4
- Klage: forvaltningsloven § 28 og § 29, og plan- og bygningsloven § 1-9

Ta gjerne kontakt med oss

- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnede.
- På kommunens nettsider finner du informasjon og link til skjemaer – www.gjovik.kommune.no.

Med hilsen

Pål Arne Bustad
Virksomhetsleder

Morten Eggum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Brandal & Livgard Eiendom AS

Utfarten 41

2315

HAMAR

Mottakere:

Archi Bygg AS

Sigurd Hoels vei 10

0655

OSLO

STØYUTREDNING

Smedmovegen 2

Dato/revisjon:	14.07.22 / 00	Oppdragsnummer:	22113
Produsert for:	Archi Bygg AS	Produsert av:	Jørgen Strand Skalmerås
Kontaktperson:	Hiwa Nadri	Ansvarlig leder:	Even Sjøli

SAMMENDRAG

Det planlegges fradeling av to nye tomter fra Smedmovegen 2 (3407-188/33). Eksisterende støykart viser at de tre tomtene berøres av gul og rød støysone. Kommunen ønsker derfor en støyfaglig utredning som viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold på tomtenes uteoppholdsarealer.

Beregninger og vurderinger i denne rapporten viser at:

- Tomt 3 krever ingen tiltak for å tilfredsstille kravene for stille uteoppholdsarealer.
- Tomt 2 vil kreve støyskjerming om uteoppholdsarealene skal etableres som planlagt. Området ovenfor huset må vurderes som uteoppholdsareal om støyskjerming ikke er ønskelig.
- Tomt 1 kan kun få nok stille uteoppholdsarealer med støyskjerming. Uteoppholdsarealet må da delvis etableres utenfor planlagt område.
- Tomt 1 og 2 krever ytterligere tiltak ved standardheving av vei. Standardhevingen i seg selv kan medføre skjermingstiltak som løser problemet.

Denne rapporten er utarbeidet av MjøsPlan AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten skriftlig samtykke fra MjøsPlan AS. MjøsPlan AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det MjøsPlan AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med MjøsPlan AS eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Krav og grenseverdier	4
2.1 Lokale bestemmelser	4
2.2 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)	4
3. Beregningsgrunnlag	5
3.1 Beregningsmetode	5
3.2 Kartgrunnlag	5
3.3 Trafikkgrunnlag	5
4. Resultater og tiltak	6
4.1 Støy på uteoppholdsarealer	6
4.2 Avbøtende tiltak	6
5. Konklusjon	7

1. Innledning

Mjøsplan AS er engasjert av Archi Bygg AS for å vurdere støy fra vegtrafikk i forbindelse med fradeling av to tomter fra Smedmovegen 2 (3407-188/33). Det ønskes utarbeidelse av en rapport som imøteser krav satt av kommunen i svarbrev datert 12.05.22:

«Gjøvik kommune har mottatt uttalelse fra Nye Veier AS 05.05.2022.

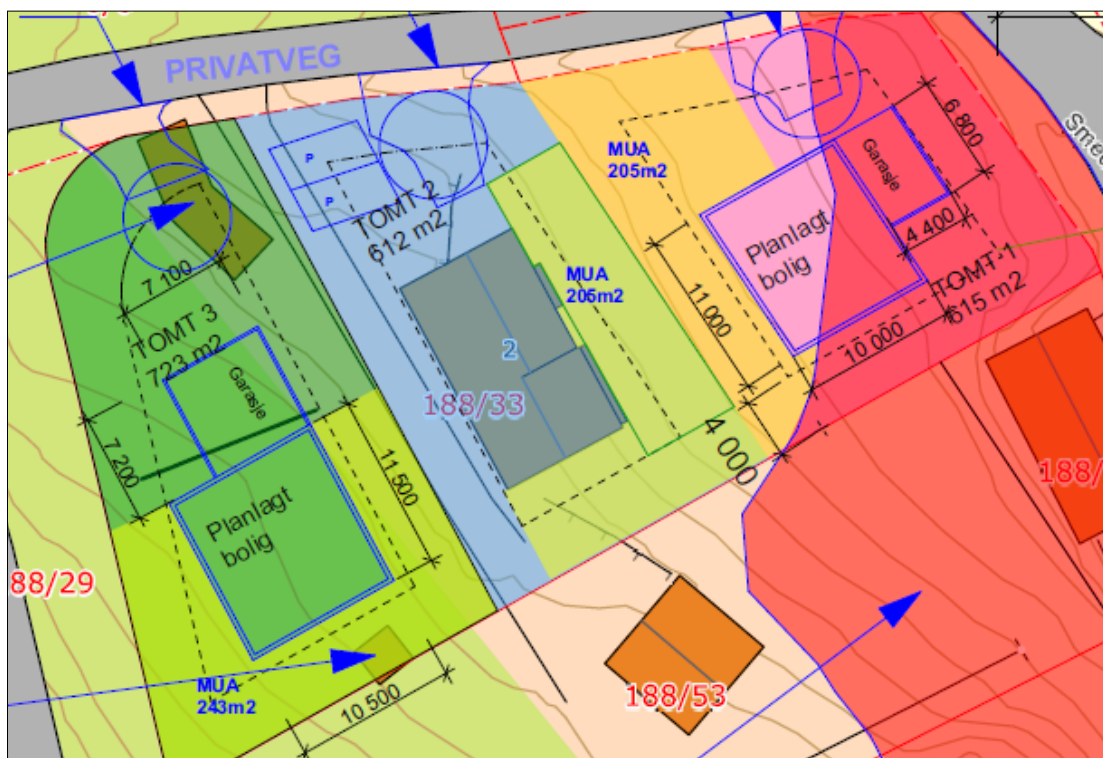
Eiendommen som er søkt fradelt er i både rød og gul støysone og det er krav om støyfaglig utredning som viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til kommuneplanens arealdel §7-1.1 bokstav d) Støy på uteoppholdsareal og lekeplasser.

I uttalelsen fra Nye Veier as sies det følgende:

(...) det bør tas høyde for en fremtidig, mulig standardheving og utvidelse av Rv 4 i forbindelse med støyvurderingen samt planlegging og prosjektering av tiltak på tomtene.

For at kommunen skal kunne behandle saken videre er vi avhengige av en støyfaglig utarbeidet rapport som er i henhold til uttalelse fra Nye Veier AS.»

Det følger derfor kun en utredning av støynivået på tomtenes uteoppholdsarealer.



Figur 1: Utsnitt av situasjonsplan.

2. Krav og grenseverdier

2.1 LOKALE BESTEMMELSER

Det eksisterer ingen reguleringsplan for området. Dermed er det Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik kommune¹ som gjelder. Den hjemler Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)², jf. § 6.9.1. Dette er den foregående utgaven av retningslinjen, og det er denne vi skal legge til grunn i denne støyutredningen.

Gjøvik kommune henviser i sitt svarbrev til § 7-1.1 bokstav D om støy på uteoppholdsareal og lekeplasser: «Minimum 50% av kravet til private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55 dB, jf. § 6-9.2 og § 6-9.3.»

2.2 RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (T-1442/2016)

Klima- og miljødepartementets retningslinje gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, ved fasade og på oppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Målet er å forebygge støyplager og ivareta tilfredsstillende lydnivå på utendørs oppholdsarealer.

Anbefalte grenseverdier ved nye tiltak

Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse gjelder grenseverdiene gitt i tabell 3.

Støysone	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål
Gul	55 dB Lden
Rød	65 dB Lden

Tabell 1: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse.

Uteoppholdsareal

«Defineres i byggteknisk forskrift § 8-4 som et areal som etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og ha tilstrekkelig størrelse. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.»

1 «Kommuneplanens arealdel 2020-2032». Gjøvik kommune, 29. oktober 2020.

2 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)». Klima- og miljødepartementet, 20. desember 2016.

3. Beregningsgrunnlag

3.1 BEREGNINGSMETODE

Utendørs lydnivå fra vegtrafikk er beregnet i henhold til Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy. Beregningsverktøyet er CadnaA 2022 MR 1.

Beregningshøyde støysonekart	4,0 meter
Beregningshøyde uteoppholdsarealer	1,5 meter
Beregningshøyde mottakerpunkt pr. etasje	1,5 meter
Etasjehøyde	2,8 meter
Oppløsning støysonekart	5 x 5 meter
Refleksjoner	1. ordens
Søkeavstand	1000 meter
Markabsorpsjon generelt	1 (myk)
Markabsorpsjon veier og harde overflater	0 (hard)
Refleksjonstap skjermer og andre bygninger	1 dB

Tabell 2: Beregningsparametere

3.2 KARTGRUNNLAG

Kartgrunnlaget er mottatt basiskart fra Ambita Infoland 21.06.2022 og forutsettes korrekt.

3.3 TRAFIKKGRUNNLAG

Trafikkinformasjon er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). I henhold til T-1442/2016 skal trafikk tallene fremskrives 10 - 20 år for å ta hensyn til en eventuell økning i trafikkmengde. Beregninger gjort av Transportøkonomisk institutt for Nasjonal transportplan er lagt til grunn for en årlig vekstrate på 1%¹.

Beregningene utføres med tre ulike trafikkgrunnlag der det er tatt høyde for en standardheving av Riksvei 4. Scenarioene settes med ulike fartsgrenser og antall kjørefelt. På scenario 3 er det også innkalkulert dobbel trafikkvekst.

Scenario	Kjørefelt	Fartsgrense km/t	Andel tunge kjøretøy	ÅDT 2021	ÅDT 2032
Scenario 1 - Dagens stnd.	2	60	12%	11 700	13 100
Scenario 2 - Ny standard	2	80	12%	11 700	13 100
Scenario 3 - Ny standard	4	80	12%	11 700	14 500

Tabell 3: Prognose for fremtidig årsdøgntrafikk på Riksvei 4.

¹ «Framskrivinger for persontransport 2018-2050». Transportøkonomisk institutt, mars 2021.

4. Resultater og tiltak

4.1 STØY PÅ UTEOPPHOLDSAREALER

Eiendommen som ønskes fradelt ligger ikke i rød støysone om dagens vegstandard legges til grunn (se tegning X150). Om vegstandarden heves, vil den derimot berøres av rød støysone. Da er det spesielt tomt 1 som ligger utsatt til (se tegning X250 og X350).

4.2 AVBØTENDE TILTAK

Bygningene i seg selv vil skjerme for støy, men dette er ikke tilstrekkelig (se tegning X151). Det er derfor gjort ulike beregninger med støyskjerming. Om man legger dagens vegstandard til grunn, vil alle tomtene kunne tilfredsstille kravet om 100 m² stille uteoppholdsarealer (MUA)¹ ved etablering av støyskjermer med 2 meters høyde (se tegning X152).

Ny vegstandard

Om vegstandarden heves, vil alle tomtene oppleve en halvering av areal på ≤ 55 dB Lden med samme skjerm løsning. Da kreves det både i scenario 2 og 3 forsterkede avbøtende tiltak. Tomt 3 vil uansett tilfredsstille kravet om minst 100 m² stille uteoppholdsarealer. Tomt 2 har potensielt nok stille arealer på tomten (se tegning X351 eller tabell 3).

	Tomt 1		Tomt 2		Tomt 3	
#	Tomt	MUA	Tomt	MUA	Tomt	MUA
1	114	95	223	119	481	253
2	54	54	102	34	210	136
3	52	52	97	28	188	118

Tabell 4: Antall kvadratmeter ≤ 55 dB Lden, ved alle scenarioer.

Tomt 1 ligger godt under kravet ved ny vegstandard, men det er verdt å merke seg at en god del av potensiell MUA ligger i nedre del av gul støysone (se tegning X351). Det viser at tiltak kan ha effekt.



Figur 2: Utsyn mot dagens Riksvei 4.

Om vegstandarden skal heves, er det grunn til å tro at det vil måtte følge med avbøtende tiltak ved selve vegprosjekteringen. I dag eksisterer det ikke skjermingstiltak ved Riksveg 4 forbi Smedmovegen 2. Støyskjerming er mer effektivt dess nærmere støykilden den kommer. Støyskjerming langsmed Riksveg 4, vil derfor kunne ha stor effekt. Det samme vil naturligvis gjelde for tomt 2 og 3.

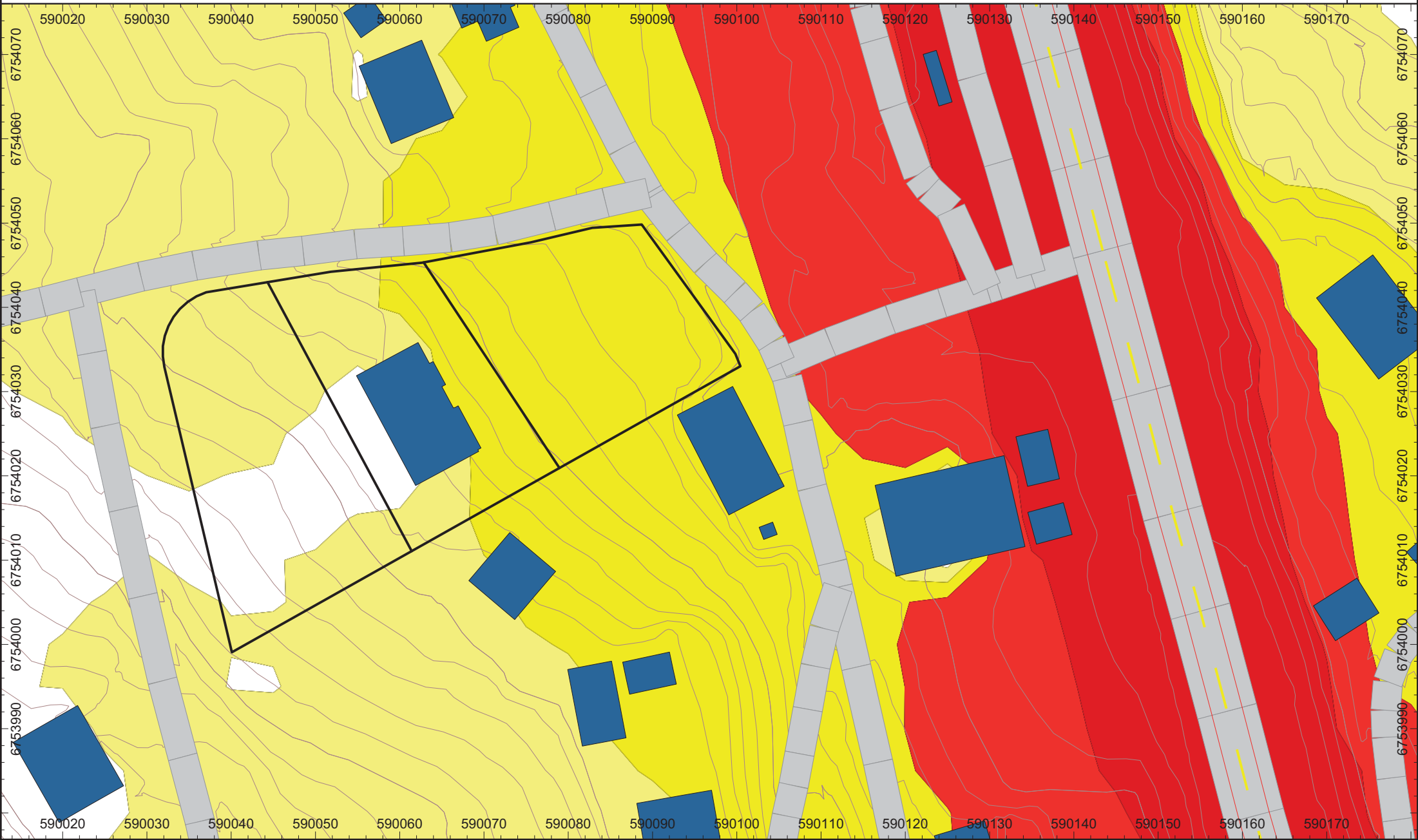
¹ Med små justeringer av MUA i utomhusplan.

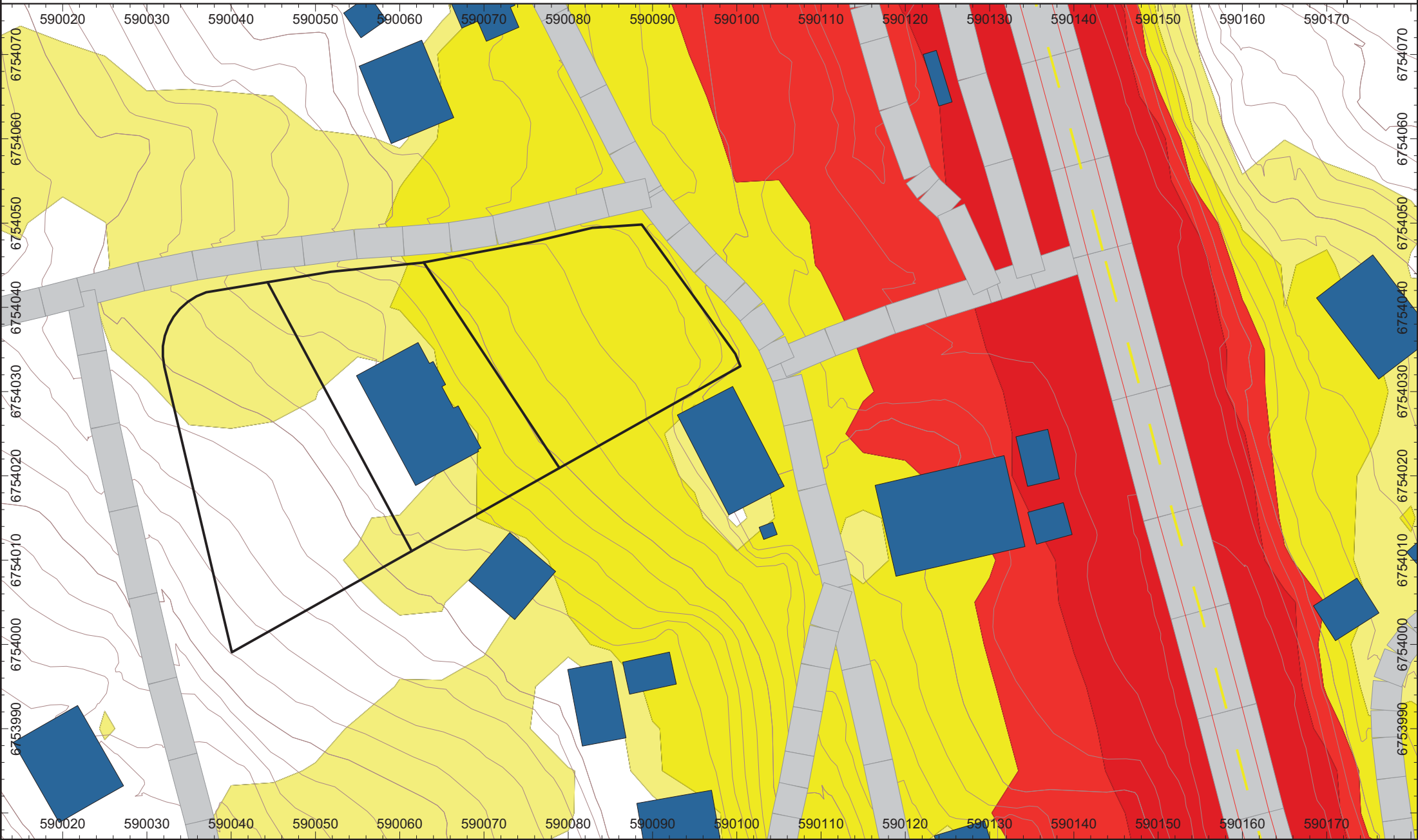
5. Konklusjon

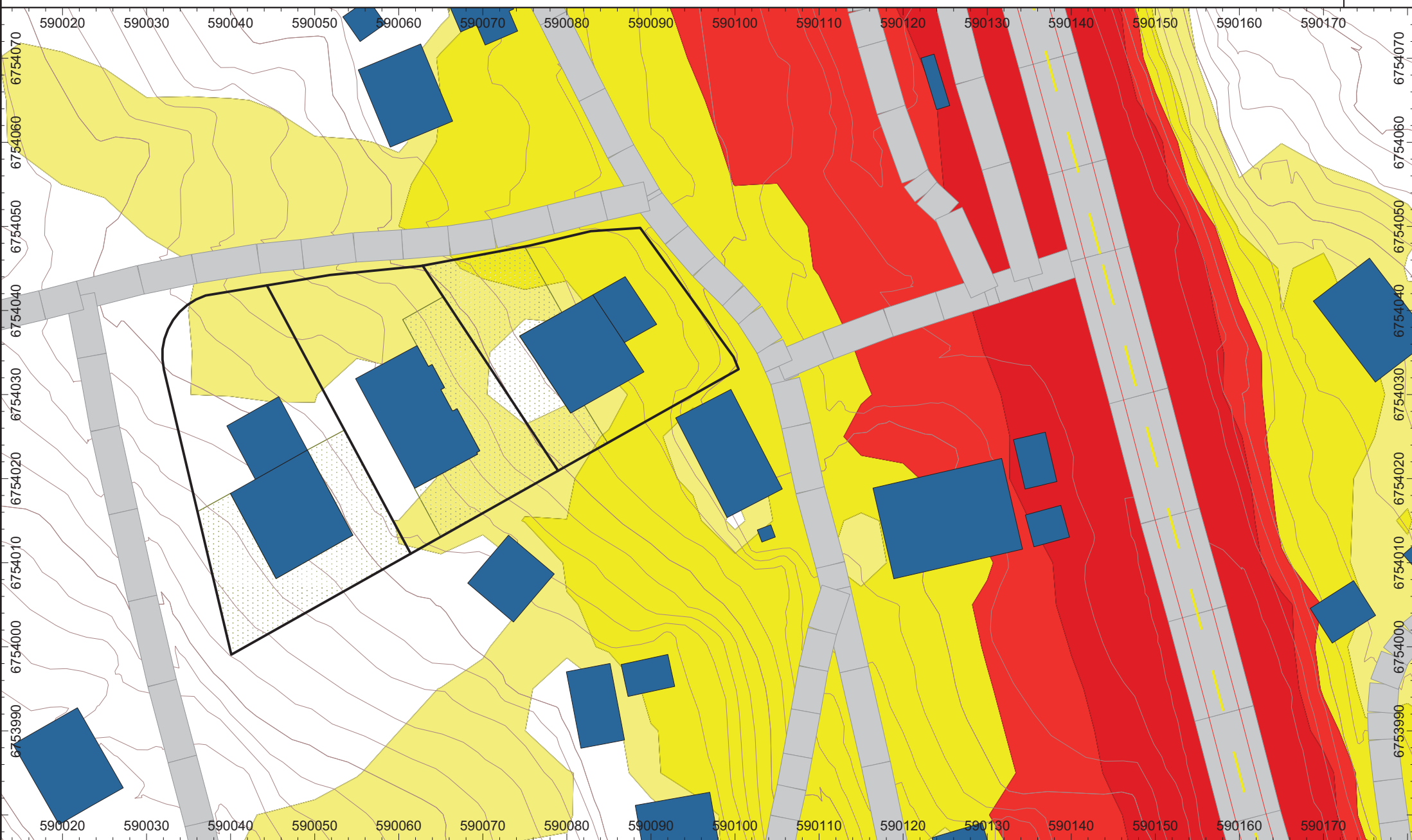
De tre aktuelle tomtene representerer tre ulike støysituasjoner. Den øverste tomten krever ingen spesielle tiltak uansett scenario. Boligen nedenfor og boligen på tomt 3 i seg selv, vil gi nok skjerming på uteoppholdsarealene.

Tomt 2 i midten vil kreve litt avskjerming om uteoppholdsarealet skal være i front av bygget. Alternativet er å etablere uteoppholdsarealer på baksiden, om man kun hensyntar støysituasjonen. Utsikt, solforhold og andre faktorer må regnes inn utenom denne støyutredningen. Samtidig må man huske at denne boligen allerede er etablert. Det kan derfor gjelde andre krav for akkurat denne tomten.

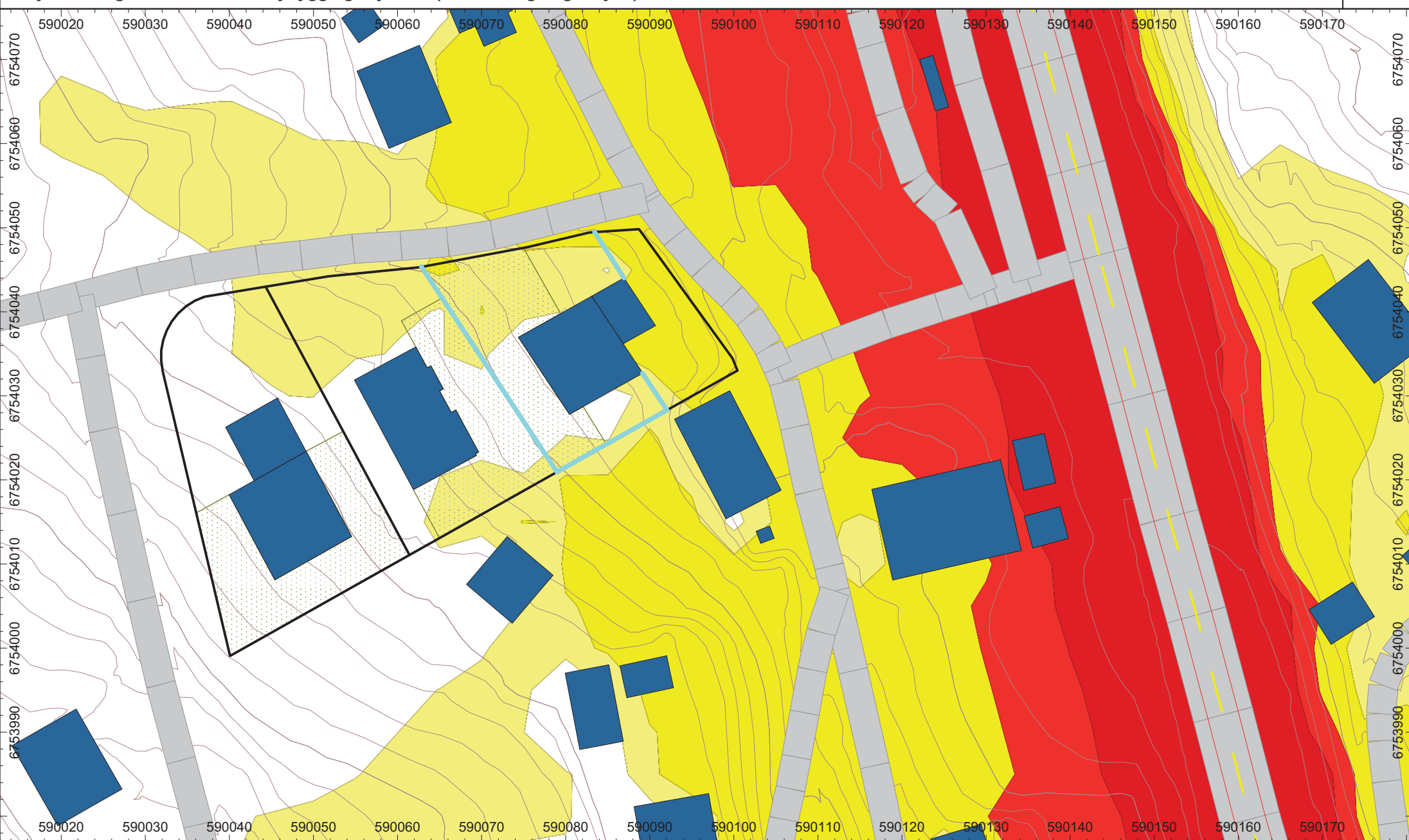
Tomt 1 nederst mot riksvegen, er mer problematisk. Her bør det uansett situasjon etableres støyskjerming. Det bør også vurderes justering av planlagt MUA i utomhusplan. Det er nemlig potensielt mer stille arealer i sør. Valget av MUA skyldes nok at eksisterende støykart viser rød støysone akkurat der. Dette viser betydningen av mer detaljerte støyutredninger.



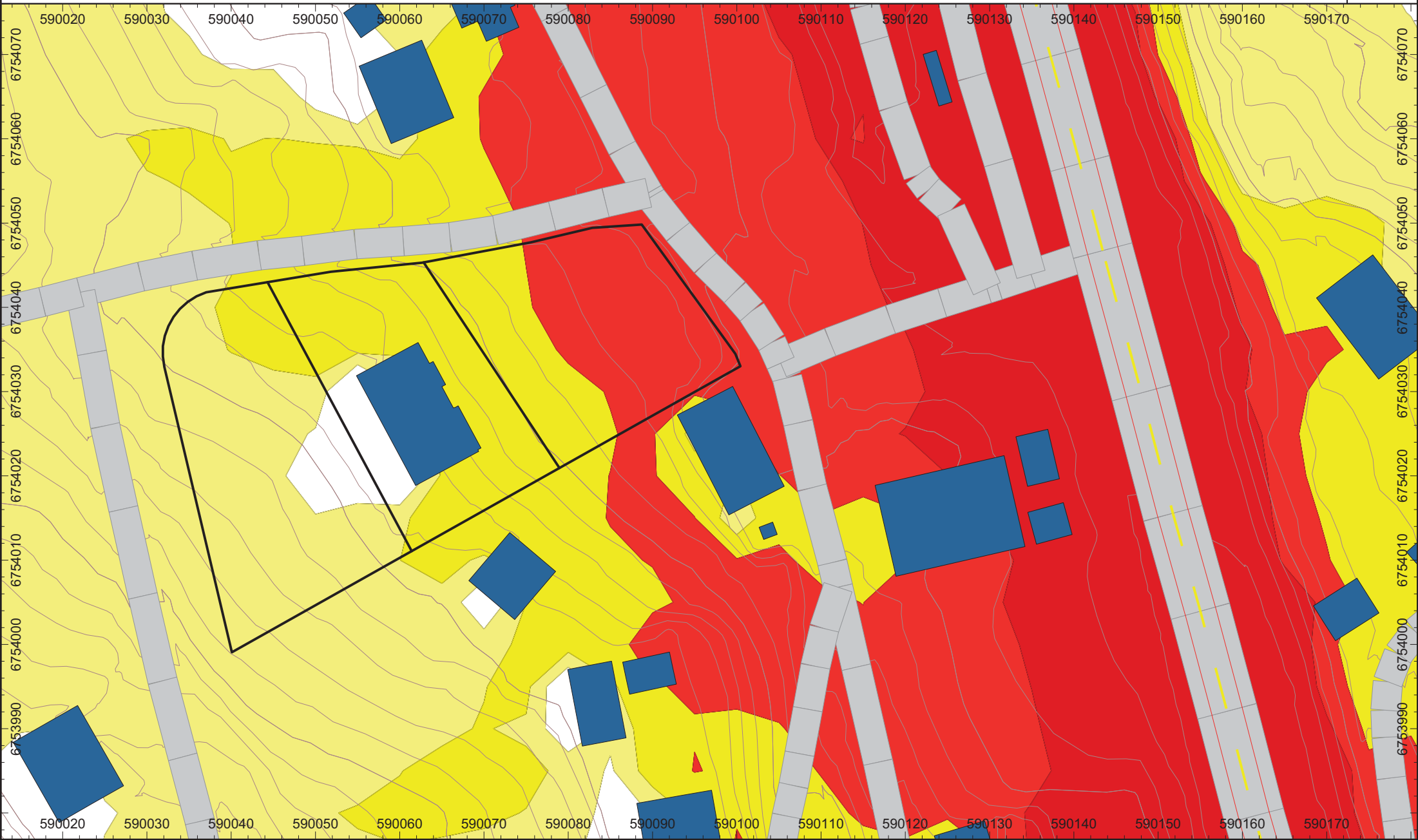


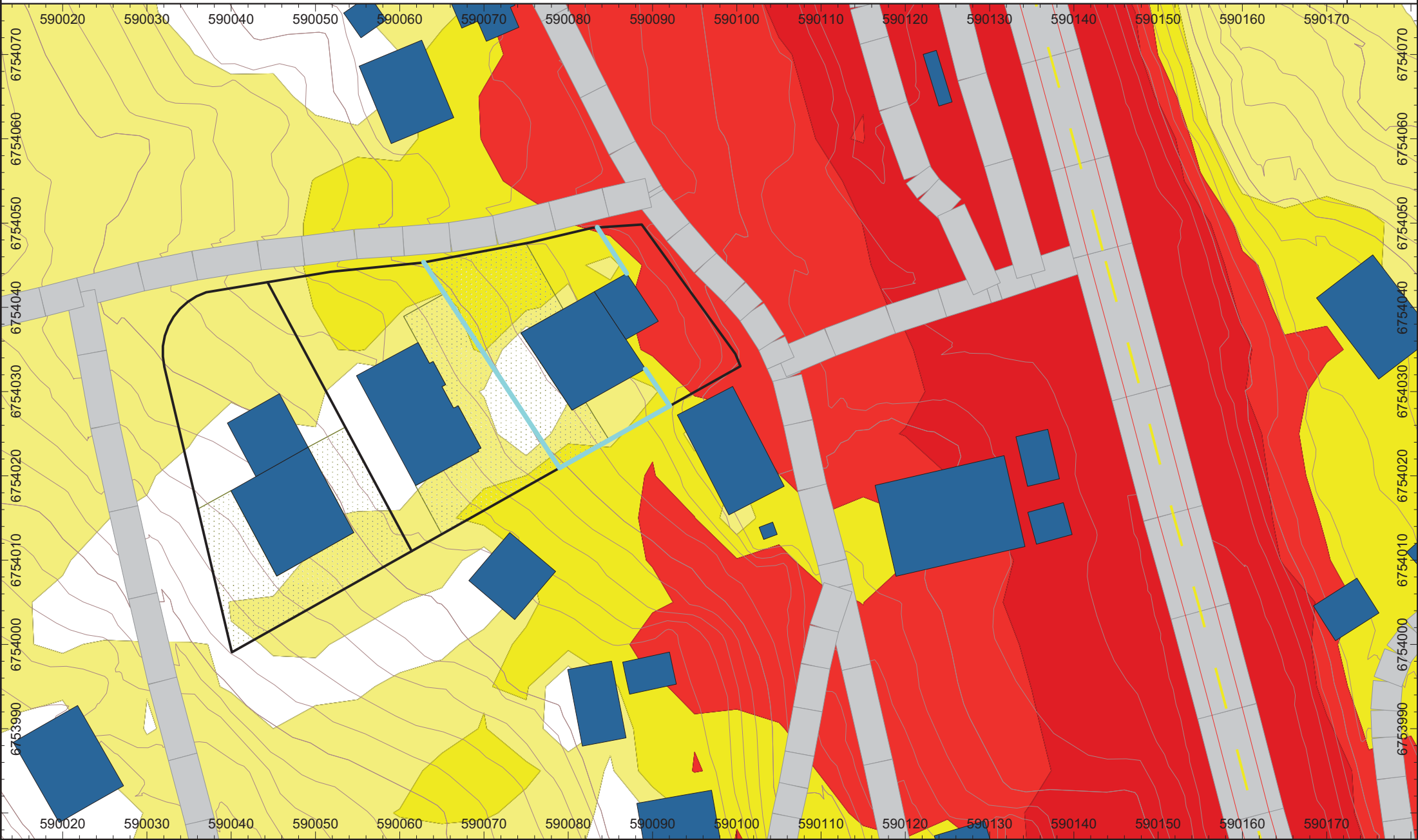


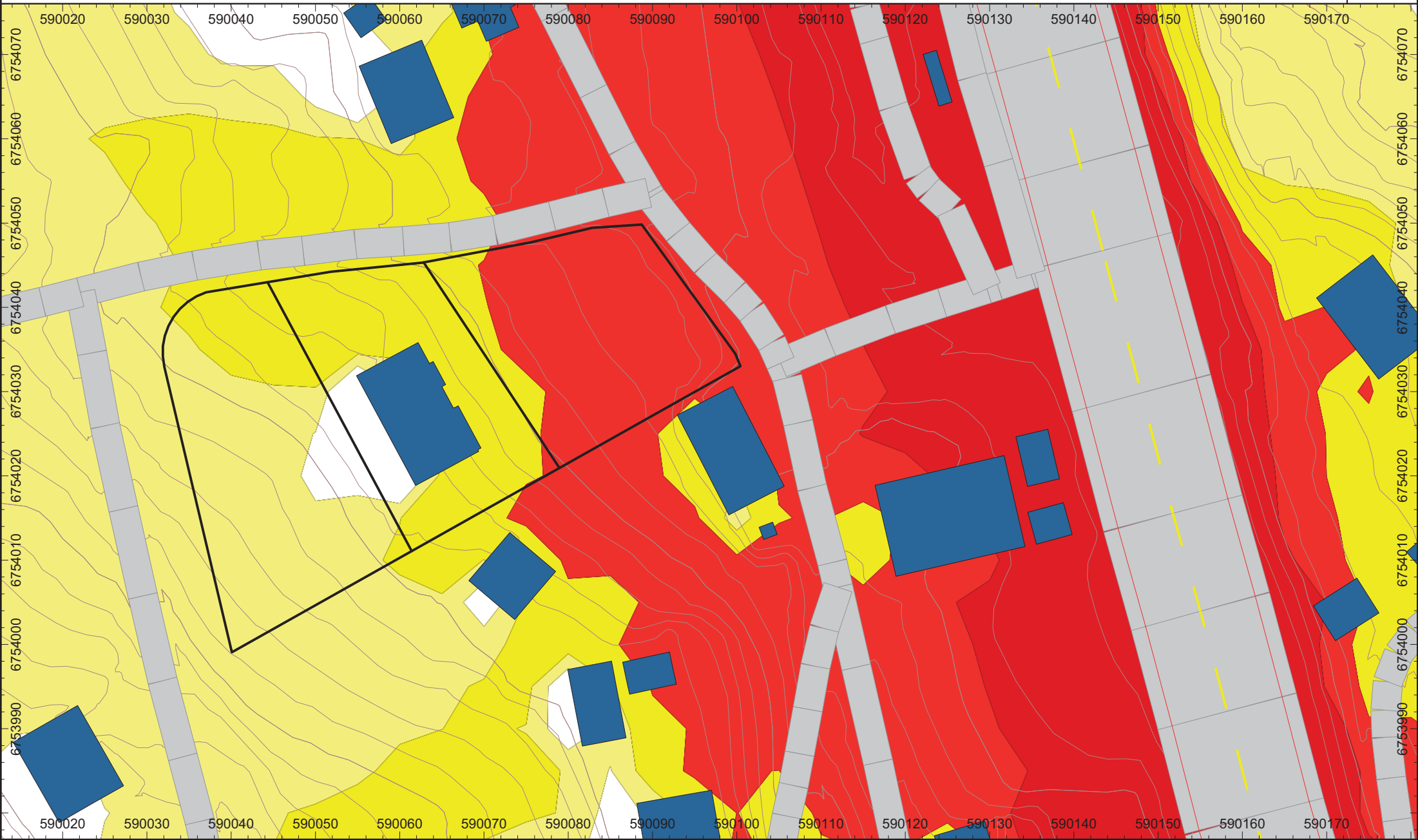
Smedmovegen 2	Vegtrafikkstøy, prognoseår 2032	> 0 dB Lden > 55 dB Lden > 60 dB Lden > 65 dB Lden > 70 dB Lden
Oppdragsnummer: 22113	Oppdragsgiver: Archi Bygg AS	
Mjøs Plan	Dato: 15.07.2022	
	Utført av: JSS	
		1:250

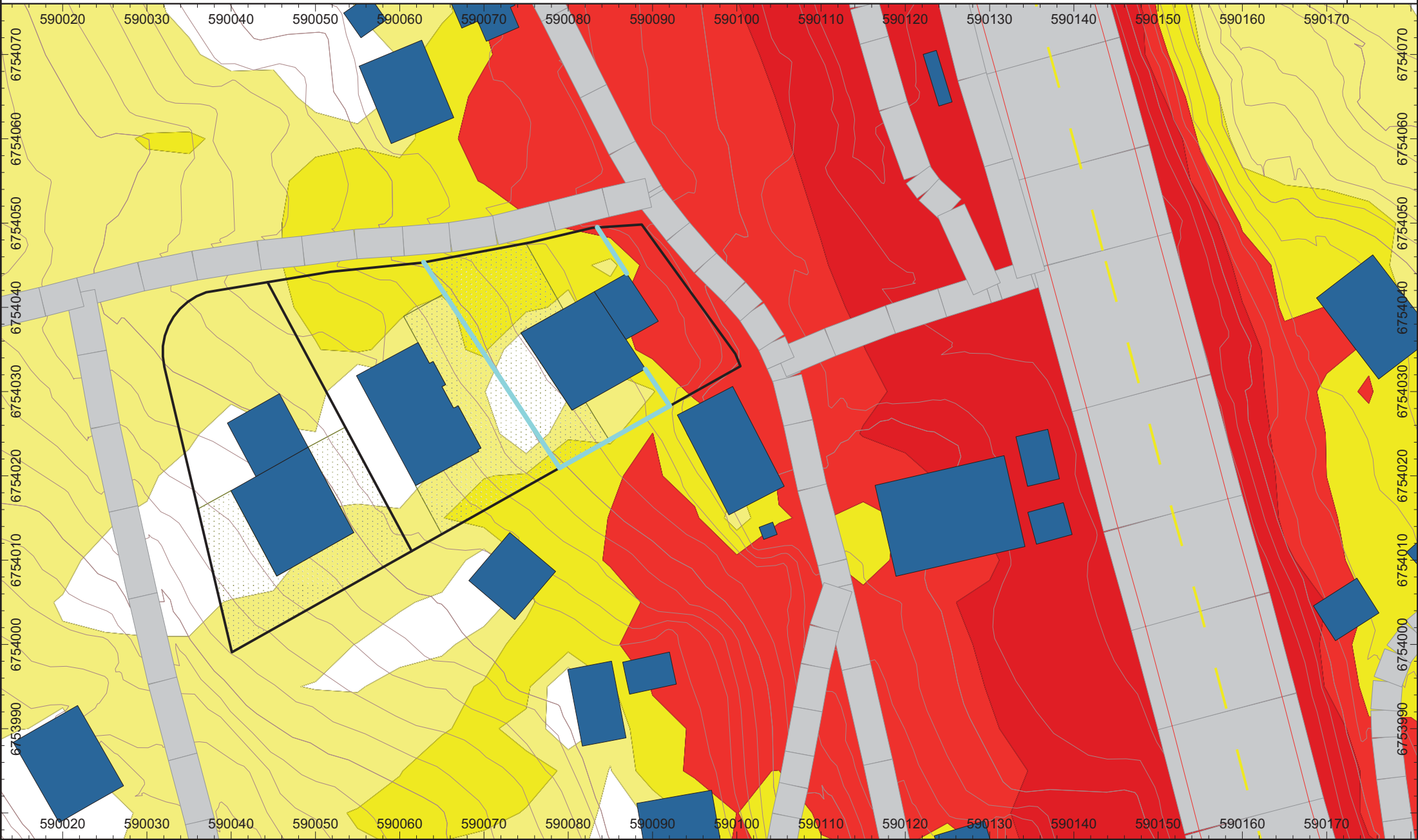


Smedmovegen 2	Vegtrafikkstøy, prognoseår 2032	> 0 dB Lden > 55 dB Lden > 60 dB Lden > 65 dB Lden > 70 dB Lden
Oppdragsnummer: 22113	Oppdragsgiver: Archi Bygg AS	
Mjøs Plan	Dato: 15.07.2022	
	Utført av: JSS	1:250

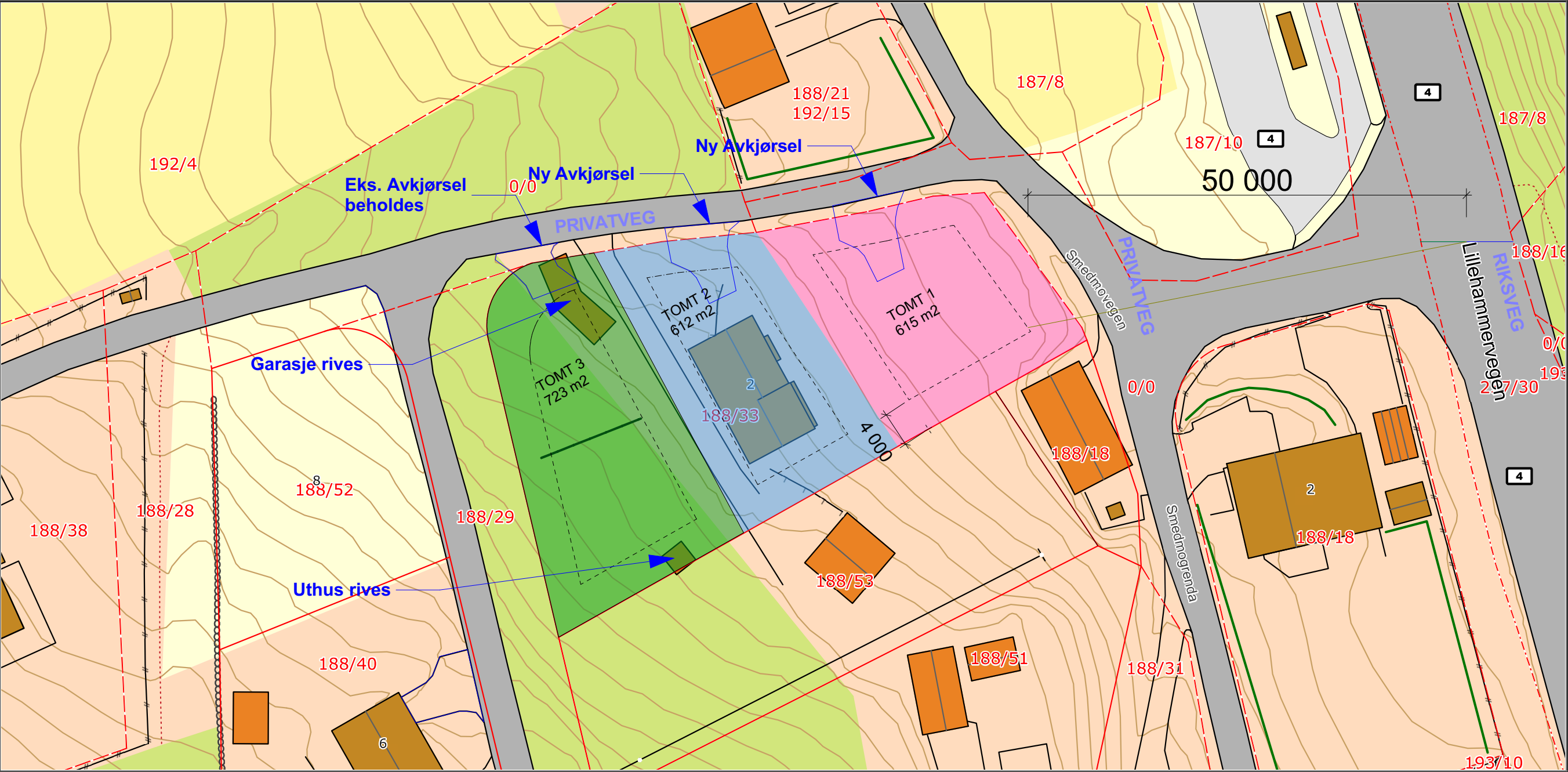








	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: undefined	Bnr: undefined	Fnr: undefined	Snr: undefined	
	Adresse: undefined					
Hj.haver/Fester:	undefined					
VESTRE TOTEN KOMMUNE	Dato: 24/1-2022 Sign: undefined					Målestokk 1:500



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.

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Brødrene Brandal Eiendom AS
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse Smedmovegen 2	Postnummer 2836	Sted Biri
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen 01.07.2021	

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 36 på side 8.

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Utbedret komplettert VA og VVS.
2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☐ Nei	
3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere Fasade og vindu mm. utbedret på tilbygg/nytt rom.
4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Etablert ny drenering og isolasjon mot terreng.
5. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere Komplett nye sikringer og sikringskap. Nye føringer til kjøkken og bad. Soverom nede.
6. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere Utbedret komplettert VA og VVS på hele huset.

Utført arbeid

7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene? (skriv hvilke i tekstboksen) ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Tilbygg i førsteetasje - Soverom. Utvidet P rom i hele kjelleretasjen.
8. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet, og hva ble resultatet av målingen ble.
9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Feil og mangler

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Kontrollert og utført av ansvarlig foretak.
11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Feil og mangler

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
15. Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Feil og mangler

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Offentlige og private forhold

22. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Det planlegges ombygging av hovedvei mot Gjøvik. Nye veier ønsker å legge hovedvei ovenfor Eiendommen. Skal ikke måtte bety endring for eiendommen. Dette er positivt for eiendommen.
23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Støyrapport og strålingsrapport foreligger. Noe tiltak kan være nødvendig. Uttalelser fra Nye Veier foreligger. Dette vil muligens føre til at hovedvei blir lagt ovenfor eiendommen. Flytte riksveien som nå ligger nedenfor. Positivt for eiendommen.
24. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Området er regulert for enebolig med utleiedel. Ikke flermannsbolig.
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, ha gjerne dette klart til den bygningssakkyndige (takstmann) sin befarings.	Hvis ja, beskriv nærmere Utførte støy og stråling på avskilte tomter.
26. Vet du om sameiet/boretslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Offentlige og private forhold

28. Er det installert el-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk
29. Består eiendommen av flere selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, er alle godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggs kommentar
30. Har eiendommen utleiedel? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggs kommentar
31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggs kommentar
32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei	Tilleggs kommentar
33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere.

Offentlige og private forhold

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke deler av det elektriske anlegget gjelder dette?
35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggs kommentarer

36. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på SpareBank 1 sine nettsider.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- ♦ salget skjer i næringsøyemed
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signatur

SELGER 1: sted Horten, Norge	SELGER 1: dato 04.09.2024	SELGER 1: underskrift 
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift

Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Utført arbeid

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på arbeid kan være bytte av sluk, arbeid med membran eller varmekabler, flislegging, boring i flisene, bytte av inventar og lignende.

Arbeid som har laget hull i membranen i våtrommet skal alltid tas med.

Spørsmål 3

Eksempler kan være reparasjon av tak, tilbygg, påbygg, utvidelse av terrassen, oppføring av bod, tette sprekker i mur eller ildsted og så videre.

Spørsmål 4

Drenering er konstruksjonen som ligger under bakken for å lede overvann, regnvann og lignende bort fra boligen. Drenering kan være drencrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp.

Spørsmål 5

Eksempler på arbeid kan være å legge opp ny kurs, ettermontering av lys eller andre elektriske installasjoner.

Spørsmål 6

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og liknende

Spørsmål 7

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og liknende.

Spørsmål 8

For at målingen skal være gyldig må den gjøres mellom oktober og april, og i to måneder i strekk. (Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) Her kan du bruke cirka-tidspunkt.

Feil og mangler

Spørsmål 11

Eksempler på feil kan være sikringer som går ofte, en får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, eller at det lukter svidd.

Spørsmål 12

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom.

Eksempler på feil eller mangler kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte eller soppskader.

Spørsmål 13

Ildsted kan være for eksempel peis, kakkelovner, utepeis eller liknende.

Eksempler på feil og mangler kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 14

Dreneringen kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede overvann, regnvann og liknende bort fra eiendommen.

Eksempler på feil kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, at underetasjen eller kjelleren oppleves fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller at vinduer viser kondens eller dugg.

Spørsmål 15

Fasaden er ytterveggene på en bygning, inkludert vinduer, karmer, gesimser, vindskier og lignende.

Eksempler på luftlekkasjer kan være istapper fra tak, kuldebro eller heksesot.

Spørsmål 16

Eksempler kan være merker av fukt, svelling i treverk, sponplater eller lignende, lukt av fukt, vinduer som viser kondens eller dugg.

Spørsmål 17

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende).

Eksempler på feil kan være skjeve gulv og vegger, større eller mindre sprekker i fliser/ mur/gips, eller dører som er vanskelig å lukke.

Spørsmål 18

Skadedyr eller sjenerende insekter kan være rotter, mus, maur, skjeggkre, sølvkre, perlekke, veggdyr, biller, jordrotter og lignende.

Eksempler på feil eller mangler kan være oppdagede skadedyr, spor av skadedyr som lyd, lukt, avføring, gnaging, hi eller tue, bruk av feller, gift, åtestasjoner eller lignende.

Spørsmål 19

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjeleanlegg.

Eksempler på feil kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, lekkasje, lukt av fyring, olje og/eller parafin.

Spørsmål 20

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende.

Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 21

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiener, solskjerming, hyller og lignende.

Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Offentlige og private forhold

Spørsmål 22

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området.

Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 23

Eksempler kan være bruksendringer som ikke er godkjent av kommunen, som for eksempel på kjellerbod, stue, kjøkken eller soverom (rom for varig opphold), tilbygg, påbygg, oppføring av garasje, bod, fasadeendringer, endring av tomt og så videre.

Spørsmål 24

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestille masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og liknende.

Spørsmål 25

Eksempler kan være rapport fra skadedyrfirma eller forsikringsselskap, rapporter etter tidligere salg, målinger av setninger eller støy og så videre.

Spørsmål 26

Eksempler kan være uenighet eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 27

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og liknende.

Spørsmål 28

Eksempler på slike utfordringer kan være begrensninger i det elektriske anlegget til boligen, eller på fellesparkering eller liknende.

Spørsmål 29

Hvis du lager en selvstendig boenhet må du ha godkjenning fra bygningsmyndighetene i kommunen.

Spørsmål 32

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Noregs vassdrags- og energidirektorat (nve.no).

Spørsmål 33

Eksempler for vann kan være trykk, farge eller smak, eller at det forandrer seg fra sesong til sesong. Hvis det for eksempel er gjort vannanalyser, eller du har en vannbrønn som kan gå tom, kan du skrive det her.

Eksempler for pumpekum eller avløpskvern kan være tilbakeslag, kloakklukt, eller tett eller defekt pumpe/kvern.

Boligselgerforsikring

- Så du kan fokusere på fremtiden



Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 4 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av forsikringsselskapet vårt Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	2,5 %	4 200 kroner	31 000 kroner
Selveierleilighet og eierseksjon	4,3 %	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med seksjonsnummer	4,3 %	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med eget gårds- og bruksnummer	5,6 %	12 000 kroner	62 000 kroner
Enebolig	5,6 %	12 000 kroner	62 000 kroner
Hytte	6,2 %	9 600 kroner	62 000 kroner
Tomt	5,6 %	10 000 kroner	62 000 kroner

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET

Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers erstatningsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand.
- ✗ Salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ✗ Når salget skjer i *næringsøyemed*. Med næringsøyemed menes tilfeller hvor det selges fire eller flere eiendommer i løpet av 12 måneder, eller der selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom med profittformål.
- ✗ Ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk.
- ✗ Ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig.
- ✗ Ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk.
- ✗ Ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring.
- ✗ Ansvar for forhold som boligselger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med boligkjøper.
- ✗ Ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger.
- ✗ Krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen.
- ✗ Ansvar for feil og mangler knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Hva som er tilbehør, følger av løseprelisten mottatt av eiendomsmegler.
- ✗ Nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.
- ✗ Verditap som følge av insekter, som for eksempel skjeggekter. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket.
- ✗ Utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat.



Er det noen begrensninger i dekningen?

! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.



Når starter og slutter forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også perioden mellom bud aksept og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom bud aksept og overtagelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtagelse.



Hvordan sier jeg opp forsikringen?

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-002 av 02.03.2023

1. Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for selger av den eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

2. Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også perioden mellom budaksept og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom budaksept og overtagelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtagelse.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (Oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtagelse.

Forsikringen gjelder så lenge boligselger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtagelse.

4. Hva forsikringen omfatter

4.1 Hva forsikringen omfatter

Omfattes	Omfattes ikke
Forsikringen omfatter boligselgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten.	- Salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand. - Salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder. - Når salget skjer i <i>næringsøyemed</i>. Med næringsøyemed menes tilfeller hvor det selges fire eller flere eiendommer i løpet av 12 måneder, eller der selger driver ometning/utvikling/utleie av eiendom med profittformål. - Ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk. - Ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig. - Ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk. - Ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring.

4.2 Hva forsikringen dekker

Dekkes	Dekkes ikke
Boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven.	- Ansvar for forhold som boligselger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med boligkjøper. - Ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger. - Krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen. - Ansvar for feil og mangler knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Hva som er tilbehør, følger av løsørelisten mottatt av eiendomsmegler. - Nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. - Verditap som følge av insekter, som for eksempel skjeggkre. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket. - Utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat.

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men likevel ikke høyere enn forsikringssummen som er angitt i forsikringsbeviset. Utover dette dekkes:

- Forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- Påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør (når kjøper ønsker å annullere kjøpet).

Forsikringen gjelder feil/mangler som konstateres i forsikringstiden.

Alle kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

6. Behandling av krav under boligselgerforsikringen

6.1 Boligselgers plikter ved skadetilfelle

Blir det fremsatt krav mot selger, eller det kan ventes at krav vil bli fremsatt, må selskapet underrettes uten ugrunnet opphold, jf. Fal §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet blir fri for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning:

- å gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- å utføre de undersøkelser og utredninger selskapet finner nødvendig.
- å møte ved forhandlinger eller rettergang.

Uten selskapets samtykke må selger ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet.

Dersom selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet når kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets plikter ved reklamasjon

Når et krav omfattes av forsikringen, har selskapet rett til:

- å behandle kravet, herunder utrede om det foreligger mangelsansvar.
- å forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen. Er selskapet villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, erstattes ikke sakskostnader som senere påløper utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Framsettes krav direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes retten til å kreve tilbake en pengesum som er innbetalt på vegne av en annen.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, trer selskapet inn i selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har tegnet forsikringen i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet

Selv om vilkårene for regress er oppfylt vil ikke selskapet la det påvirke dekning og utbetaling til boligkjøper.

8. Klagemuligheter

Hvis det er noe du ikke er fornøyd med, kan du sende oss en skriftlig klage. Du finner klageskjema på www.fremtind.no/klage. Du kan også klage saken inn til Finansklagenemnda som er et bransjebasert klageorgan, men vi vil anbefale deg å ta kontakt med Fremtind først.

Dersom selskapet avslår forsikringsdekning, vil selger motta informasjon hvor det står gjeldende frister for å klage, kreve nemndsbehandling eller rettslig prosess.

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID I FREMSTAD I KVAKSUD I LILLEBY

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

1. Generelt

Den 1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

2. Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

3. Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges. Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

4. Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID I FREMSTAD I KVAKSrud I LILLEBY

rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

5. Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering, vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten. Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjerslen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies. Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsdag i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig.
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank.
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne.
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet.

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

6. Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID I FREMSTAD I KVAKSUD I LILLEBY

forsinkelsesrenter. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

7. Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er. Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

8. Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 29. juni 1992.

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID I FREMSTAD I KVAKSUD I LILLEBY

BUDSKJEMA

Budskjema sendes som PDF til kvaksrud@advs2.no

Eiendomsbetegnelse:

Adresse: Smedmovegen 2, 2836 Biri			
Gnr.: 188	Bnr.: 33, 53, 75, 76	Snr.:	Fnr.:
Medhjelper: Camilla Pernille Kvaksrud		Tlf.: 977 96 094	

Budet er avgitt (dato): _____

Navn: _____	Navn: _____
Fnr.: _____	Fnr.: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr. / sted: _____	Postnr. / sted: _____
Mobil: _____	Mobil: _____
E-post: _____	E-post: _____
Signatur: _____	Signatur: _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum i kr. _____ Beløp med bokstaver.: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven.

Budet er bindende til (6 uker frem i tid): _____

Finansiering:

Egenkapital kr: _____

Lånefinansiert kr: _____

Totalt kr: _____

Bank: _____

Telefon: _____

Kontaktperson: _____

E-post: _____

Eventuelle forbehold:

--

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID I FREMSTAD I KVAKSUD I LILLEBY

Det er påkrevd med legitimasjonskontroll ved budgivning. Jeg er kjent med at budet kan avvises dersom jeg ikke oversender kopi av gyldig legitimasjon.

Legg ID her

Legg ID her

- ☐ Jeg ønsker å bli underrettet om høyere bud
- ☐ Jeg ønsker ikke å bli underrettet om høyere bud.

Jeg er kjent med følgende:

- at jeg ikke har krav på å bli underrettet om høyere bud.
- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg, jf. orienteringsvedlegget om tvangssalg i salgsoppgaven.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Vestre Innlandet tingrett, og salgsoppgaven er bestemmende for rettigheter og plikter
- at bud er bindende når det er mottatt av megleren, kjøpsavtale er først inngått når bud stadfestes av Vestre Innlandets tingrett.
- At Vestre Innlandet tingretts stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en mnd regnet fra dato for stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsen etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Jeg er kjent med at bud er bindende når det er mottatt av megleren, kjøpsavtale er først inngått når bud stadfestes av Vestre Innlandets tingrett.

Jeg gir med signatur på dette budskjemaet, medhjelperen fullmakt til å begjære utstedt skjøte i undertegneds navn og utlever til seg, samt at signert skjøte returneres medhjelperen jf. tvfl. § 11-33.

Som budgiver bekrefter jeg herved ved min underskrift å ha lest og forstått, og akseptert hele salgsoppgavens innhold.

____ den _____ Signatur: _____
Sted. Dato. Budgivers underskrift.

____ den _____ Signatur: _____
Sted. Dato. Budgivers underskrift.