

Prisantydning
Kr 2 450 000

Byggeår
1962

Enebolig

BRA
227 m²

Oppdrags.nr.
117-25-004
14228

OPPUSSINGSOBJEKT MED STORT POTENSIALE

2 Garasjer | Totalt 3 mål fordelt på 4 eiendommer
Stort potensiale | 7 Soverom



BIRI - Smedmoen

Smedmovegen 2, 2836 Biri

Eiendommen – Kort oppsummert

Salgsobjektet består av fire eiendommer med et samlet areal på ca. 3 157,70 m². Boligen på 227 m², og brer seg over to etasjer. Gjennomgående OK standard på eiendommen, men kjøper må forvente ytterligere oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard og komfort. Eiendommen har tidligere vært utleid, og ble i 2022 godkjent ombygd til dagens 7 soverom.

Eiendommen ligger på Biri - sør for Mjøsbrua, og med direkte utsikt over Mjøsa. Boligen byr på gode pendlermuligheter, beliggende kun 100 meter fra bussholdeplassen. Eiendommen anses å være et oppussingsprosjekt med stort potensiale.

Inneholder:

1.etasje	Entré, 2 gang, bad, kjøkken og 4 soverom
Underetasje	Entré, gang, stue, 3 soverom og bad

Eiendomsdata

Matrikkel:	Gnr. 188 bnr. 33, 53, 75 og 76 i Gjøvik kommune
Tomt:	Samlet tomteareal på ca. 3 157,70 m ² .
Adresse:	Smedmovegen 2, 2836 Biri
Adkomst:	Adkomst via privat vei.
Vann og avløp:	Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.
Off. avgifter:	Kr 22 686,- i kommunale avgifter, 2024 feiing / tilsyn og eiendomsskatt for 2024.
Ligningstakst:	Kr 717 192,- per 29.08.2025, primærbolig.

Smedmovegen 2, 2836 Biri



NB – bildene er fra 2022



Smedmovegen 2, 2836 Biri



Smedmovegen 2, 2836 Biri



Smedmovegen 2, 2836 Biri



Kjøkken



Stue 1. etasje

Smedmovegen 2, 2836 Biri



Bad 1. etasje



NB – bildet er fra 2022

Plantegninger fra ombygging 2022, henholdsvis 1. etg. og kjeller:



Eiendommen sammen med bolig og garasjer bærer preg av slitasje og med behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard og komfort. Boligen har 7 soverom fordelt på to etasjer. Soverommene har en varierende størrelse på mellom 7 og 13 m². Boligens interiør er enkelt, med lyse overflater og gulv hovedsakelig i laminat.

- Vinduer bærer preg av slitasje og tidvis manglende håndverksmessig utførelse. Det er påvist fukt- og råteskader på noen av vinduene.
- Trapp oppfyller ikke krav til rekkverk.
- Våtrom i første etasje oppfyller ikke dagens standardkrav til bruk og komfort.
- Våtrom i andre etasje oppfyller ikke dagens standardkrav til bruk og komfort.
- Det er foretatt forenklet el-kontroll av en ikke-el fagperson. Utvidet kontroll anbefales.
- Det mangler rekkverk/sikring på forstøtningsmurene i henhold til dagens krav.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen eies av Brødrene Brandal Eiendom AS (org.nr. 925 177 792) som er under konkursbehandling. Eiendommene ble forsøkt solgt i forkant av konkursåpning, og tidligere utfylte egenerklæringer er vedlagt.

Smedmovegen 2, 2836 Biri

Parkering

En dobbelgarasje og en enkel garasje med plass for opptil tre biler, samt gruset gårds plass med mulighet for biloppstilling.

Områdebeskrivelse – beliggenhet – miljø

Eiendommen befinner seg i rolige omgivelser, kun 50 meter unna nærmeste busstopp med jevnlig avganger til Gjøvik, Biri og Mjøsbrua. Det er gangavstand til Mjøsa med badeplasser og båtliv. Det er ca. 6.5 km til Moelv, 7 km til Biri og 15 km til Gjøvik. Nærmeste sentrum er Moelv, ca. 7 minutters kjøring med bil. Her finner du dagligvare, barnehage, skoler, togstasjon, og fritidstilbud som idrettshaller, frisbeegolfbane og gågate.

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm, i hovedsak gjennom ildsted og panelovn.

Eiendomsskattetakst

Årlig eiendomsskatt utgjorde i 2024 kr 2 892, med en eiendomsskattetakst på kr 724 300.

Energimerking

Oppvarmingskarakter G – Energikarakter oransje, se vedlagt attest.

Tomt

Samlet areal for de fire eiendommene utgjør 3 157,70 m². Arealet er fordelt som følger:

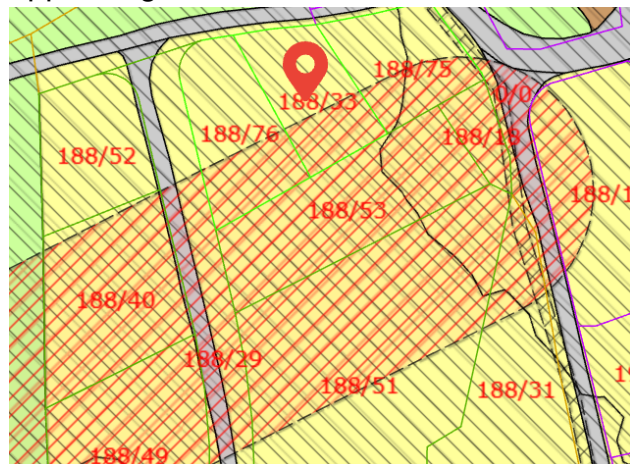
Gnr. 188, bnr. 33, eiet tomt på ca. 611,80 m².

Gnr. 188, bnr. 53, eiet tomt på ca. 1 197,20 m².

Gnr. 188, bnr. 75, eiet tomt på ca. 619,00 m².

Gnr. 188, bnr. 76, eiet tomt på ca. 729,70 m².

Grensene er angitt etter grunnkart, og det er anbefalt oppmåling for nøyaktig grenseoppmåling. Kjøper bes bemerke seg at oppgitt areal kan fravike ved nøyaktig oppmåling.



Smedmovegen 2, 2836 Biri

Situasjonskartet over viser at Høyspentanlegg-sonen dekker hele gnr/bnr. 188/53, samt delvis de tre andre (gnr/bnr. 188/76, 188/33 og 188/75). Høstspenmasten strekker seg langs grensen på eiendommen 188/53, som tegnet inn på bildet under.



Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032. Se også situasjonskart som viser sone for høyspentanlegg og gul støysone.

Planopplysninger.	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg. Nåværende Boligbebyggelse Støysone: gul sone iht T-1442 Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

Nye Veier AS arbeider med en reguleringsplan for strekningen E6 Moelv-Roterud, med antatt vedtakelse høst 2025. Vi planlegger å bygge en ny firefelts motorvei fra Moelv i Ringsaker kommune til Roterud i Gjøvik kommune. Nye Veier AS skriver følgende på nettsiden:

Link: <https://www.nyeveier.no/strekninger/innlandet/e6-moelv-roterud/>

Videre arbeid med reguleringsplanen

- Nye Veier har laget et forslag til reguleringsplan for ny E6 mellom Moelv og Roterud. Forslaget ble behandlet og lagt ut på offentlig høring av Ringsaker og Gjøvik kommune.
- Vi er i dialog med myndighetene, om merknader og innsigelser som kom inn under høringen. Dette er en viktig for å sikre at ulike interesser blir tatt hensyn til, gjennom dialog, justeringer og optimalisering som er med på å forbedre planforslaget
- Vi følger også opp innspill fra privatpersoner og andre, som kom under den offentlige høringen.
- Målet vårt er å løse innsigelsene og svare på innspillene før sommeren 2025.
- Hvis det fortsatt er uenighet, vil Statsforvalteren i Innlandet lede meklingen.
- Når alle innsigelser og innspill er behandlet, vil vi oppdatere planforslaget og sende det til Gjøvik og Ringsaker kommuner for mulig vedtak.
- Det er vårt mål at kommunene kan vedta planen i løpet av høsten 2025.

Hva skjer når reguleringsplanen er vedtatt?

- Når reguleringsplanen er vedtatt, kan prosjektet være modent for bygging.
- Styret i Nye Veier bestemmer hvilke prosjekter som skal prioriteres.
- Vi prioriterer og bygger de veiene som gi mest nytte for samfunnet.
- Vi har stor aktivitet de kommende årene med å bygge viktige veier for samfunnet fra Roterud til Øyer på Innlandet.
- Siden vi bygger mange steder i landet samtidig, kan vi ikke starte opp mange nye prosjekt i tillegg til de vi allerede bygger, eller de som snart skal ut på anbud.

Kjøper anbefales å sette seg inn i veiprojektet.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom fra tilleggsdel og til hoveddel fra 2023, se vedlagt. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for bygningene på tomten. Faktisk bruk av boligen er ikke undersøkt opp mot det som er byggemeldt.

Branntilsyn og feiing

Siste branntilsyn ble utført 03.09.2020 uten avvik eller andre forhold som har betydning for brann i anlegget. Følgende presiseringer ble gjort:

Anmerkning enhet:

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 røykvarsler.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering:
Takstige/ trinn monteres hvis ildsteder tas i bruk.

Siste utførte feiing av røykløp var 19.09.2023.

Vann og avløp

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via privat ledning. Det er ikke vannmåler på eiendommen. Gjøvik kommune tar forbehold om septiktank:

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

Gjøvik kommune har sendt forhåndsvarsel om pålegg om reparasjon av vannledning på eiendommen av 06.09.24, hvor det fremgår «*Du må undersøke om lekkasjen er på din vannledning, og eventuelt utbedre den*». Det er ukjent om forholdene er undersøkt og utbedret.

Odel / konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det foreligger ikke odel på eiendommen.

Fellesutgifter

Ikke aktuelt.

Bygningsforsikring

Bygning er ikke forsikret.

Byggeår

Byggeår er antatt til 1962.

Eierform

Selveier.

Adgang til utleie

Ja. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel.

Smedmovegen 2, 2836 Biri

Kjøpers kostnader

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr for pantobligasjon, kr. 545,-, og tinglysning av skjøte kr. 545,-.

Ved salg til prisantydning:

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Dokumentavgift (2,5 %)	kr	61 250,-
Tinglysningsgebyr pr. obligasjon	kr	545,-
Tinglysning av skjøte	kr	545,-
SUM	kr	2 512 340,-

Heftelser

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Boligsalgsrapport

Tilstandsrapport av 01.09.25 er utarbeidet av Takstgruppen AS v/ Lars Bismo, tlf. 932 50 025.

Visning

Som annonsert, ellers etter avtale.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter regler i lov om tvangsfullbyrdelse § 11-31, ordinært tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne. Medhjelper kan gi flere opplysninger.

Oppnevnt medhjelper

Advokat Camilla Pernille Kvaksrud, Storgata 2, 2815 Gjøvik

Tlf.: 61 18 18 60, mob. 977 96 094.

E-post: kvaksrud@advs2.no

Salgsgrunnlag

Tvangssalg besluttet av Vestoppland og Valdres tingrett.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er regulert av forskrift om tvangssalg ved medhjelper §§ 3-3.

Tvangssalg

Boligen selges som tvangssalg gjennom Vestoppland og Valdres tingrett hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Vestre Innlandet tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86.

Smedmovegen 2, 2836 Biri

At en eiendom tvangsselges i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens (tvfbl.) regler innebærer at det er tingretten som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til advokat og medhjelper. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven kap.11, samt vedlagt «orientering om tvangssalg ved medhjelper».

Avtalebetingelser

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt, Budet, dersom det blir stadfestet av tingretten tjener som kontraktsdokument, sammen med salgsoppgaven og kjennelsen fra tingretten. Mulighetene for å påberope mangler ved et tvangssalg er klart mer begrenset enn ved ordinært (frivillig) salg – se tvfbl. § 11-39 mv. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Salget kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl. § 11-39.

Eiendommen overtas som den er besiktiget. Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen, og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger/henvisninger fra salgsoppgaven. Ta gjerne kontakt med kyndige fagfolk som bistand ved besiktigelsen.

Budfrist

Etter lov om tvangsfullbyrdelse § 11-26 kan det bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, ned til 15 dager. Budgiver er fri for sitt bud dersom medhjelper avslår budet.

Budgivning

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi et skriftlig bud til medhjelper – på vedlagt budskjema. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Medhjelper kan pålegge budgiver å stille sikkerhet for budet dersom finansieringsplanen ikke er tilfredsstillende.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker (regnet fra avgivelsen av budet). Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal selges ved tvang) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren å be tingretten akseptere budet.

Smedmovegen 2, 2836 Biri

Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til tingretten for stadfestelse. Alternativt avslår medhjelper budet, og budgiver er fri fra sitt bud fra avslaget.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en – 1 – måned ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt over for tingretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven, tingrettens kjennelse som er kontraktsdokument.

Finansiering

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

Oppgjør og overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelper har begjært budet stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje.

Vask av boligen, nøkler og utrydding etc.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Eiendommen er i dag ubebodd, og ytterligere rengjøring før overtakelse vil ikke bli gjennomført.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet

Smedmovegen 2, 2836 Biri

identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanken, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Annet:

Utfyllende opplysninger ved henvendelse til medhjelper. Salgsoppgaven bygger på innhentede opplysninger fra eier, takstmann og kommunen, og antas korrekte uten at megler kan holdes ansvar for mulige feil. Vedlagte planskisse er ikke i målestokk og kun ment som hjelp for eventuelle kjøpere.

Vi anbefaler rutinemessig å ta med teknisk kyndig fagmann før eventuelt bud avgis. For øvrig vises til avholdt tilstandsrapport.

Vedlegg:

- Tilstandsrapport av 01.09.2025.
- Energiattest
- Plantegning – kjeller og 1. etasje
- Fasadetegninger fra 2022
- Grunnkart Gnr/bnr. 188/33
- Grunnkart Gnr/bnr. 188/75
- Grunnkart Gnr/bnr. 188/76
- Grunnkart Gnr/bnr. 188/53
- Opplysninger fra Gjøvik kommune
 - o Bygningsinformasjon, gnr. 188, bnr. 33
 - o Bygningsinformasjon, gnr. 188, bnr. 53
 - o Bygningsinformasjon, gnr. 188, bnr. 76
 - o Eiendomsinformasjon, gnr. 188, bnr. 33
 - o Eiendomsinformasjon, gnr. 188, bnr. 53
 - o Eiendomsinformasjon, gnr. 188, bnr. 75
 - o Eiendomsinformasjon, gnr. 188, bnr. 76
- Brev fra Gjøvik kommune – pålegg om reparasjon av vannledning av 06.09.24
- Ferdigattest av 27.12.2023.
- Situasjonsskart 188/33 – Høyspentanlegg-sone.
- Målebrev
- Dokumenter fra hjemmelseier:
 - o Vedtak om fradeling

Smedmovegen 2, 2836 Biri

- Støyrapport
- Situasjonsskart med tre tomter – benyttet i søknaden
- Egenerklæring fra tidligere salgsforsøk – 23.11.22
- Egenerklæring fra tidligere salgsforsøk
- EI-dokumenter
- Orientering om tvangssalg.
- Budskjema.

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgave av 11.09.2025