



NEDRE TORVGATE 12

04

Velkommen til Nedre Torvgate 12

06

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

19

Plantegning

22

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



NEDRE TORVGATE 12

Nedre Torvgate er en ærverdig bygård fra ca 1850. Det er ikke mange slike igjen på Gjøvik. I dag drives spesialsportsbutikken Gamletorvet Sport på eiendommen. Her finner du to etasjer med salgslokaler med meget god eksponering og i tillegg kjeller og loft. Andre etasje er regulert til bolig. Lokalene har store flater og innslag av rustikke tømmervegger. Det er både kontor og toalettrom tilknyttet lokalene. I bakgården finnes en flott gammel svalgang med trapp ned til bakkeplan.

NEDRE TORVGATE 12

Prisantydning	6 900 000
Fellesgjeld	8 789
Omkostninger	174 072
Totalpris	7 082 861
Fellesutgifter	4 439 pr. mnd.
Bruksareal	370 m2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1850



Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26 / runi@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgate 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Eiendommen har normal standard, og har kurrant planløsning tilpasset virksomheten. Bygget er betydelig oppgradert utvendig de senere år. Innvendig har lokalene moderniseringsbehov, avhengig av bruk.

Det er opplyst om følgende tilbygg/moderniseringer på eiendommen:

1900: Bygget er tilbygget

2007: Ny kledning, flere nye vinduer og ny takteking med tilhørende renner, nedløp og beslag.

2018: Nytt vanninntak og avløp fra bygget.

2021: Utvendig malt bygget









BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende sentralt i Gjøvik i krysset Nedre Torvgate og Sommerfeldts gate. Det er gode parkeringsmuligheter på kommunal grunn i nærheten og gateparkering rundt kvartalet. Gågata ligger 50 meter unna. Gjøvik har et yrende kultur og uteliv, og småhandel i bygatene. Det er ca 2 timer fra Oslo, enten med tog eller med bil.





PLANTEGNING

INNHold

Eiendommen inneholder i 1. etasje butikklokaler og i 2. etasje butikklokaler, toalett, kontor og gang og i kjeller lager og boder. I tillegg loft med lager/loft.



BRA 370 M²
BTA 400 M²

Nedre Torvgate 12



2.etg



1.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

6 900 000,- (Prisantydning)
8 789,- (Andel av fellesgjeld)

6 908 789,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
172 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 908 789,-))

174 072,- (Omkostninger totalt)

7 082 861,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tomt

Areal: 764 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal og er i hovedsak bebygget. Det er felles bakgård med adkomst fra Nedre Torvgate.

Felleskostnader

4 439 pr. mnd. Inkluder i felleskostnader er forsikring på bygg, brøyting og vedlikehold, forretningsfører, styrehonrar og forefallende/ buffer.

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, forsikring, tv/internett, vedlikehold mv.

Andel formue

4 498

Sameie

Sameie: Eierseksjonssameiet Nedre Torvgate 12 - 16,

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Det er i følge forretningsfører ingen planer i sameiet som kan medføre økning i felleskostnader.

Forsikring

Fremtind/ Sparebank 1
Polisenummer: 19703698

Regnskap

Sameiets regnskap for 2022 viste et overskudd på 38 826. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 35 81 i overskud..

Vedtekter / husordensregler

Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Husdyrhold

Det er forbud å holde dyr i sameiet. Selv om det er forbud mot dyrhold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyrholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. §28 eierseksjonsloven. Jfr. forøvrig sameiets ordensregler

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt fliser på toalett
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Ja
Kommentar: Vannlekasje på vannledning ute i sommerfeldts gate. 6 år siden, nytt vann inn / vann ut gjort i den forbindelse. utført av Rørlegger Amundsen

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Kommentar: Litt vann i kjeller nå under graving i Sommerfelds gate Vinter 2023.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Kommentar: Det er et bygg fra 1850 / 1900 så noe skevheter er det.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Kommentar: Ja mus har det vært vinter 2022

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært
Firmanavn: Byggmester Rotstigen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Under oppussingen av eiendommen i 2005/6

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Ja, kun faglært J
Firmanavn: Jostad Elektriske / Elektropartner
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt lys i tak, Nye kurser og sikringsskap i 2. etage. Ny 32 Amp kurs til kjeller og øvrig vedlikehold av el. anlegg

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja
Kommentar: Har vært sjekket av El tilsyn

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Kommentar: Har vært sjekket av El tilsyn

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Kommentar: Ja mus og rotter har det vært i forbindelse med søppeldunker i bakgården. Tiltak mot dette har vært iverksatt av sameiet.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Bruksareal: 370 kvm, Bruttoareal: 400 kvm

U . etasje/kjeller:
Bruksareal: 60 m².
Følgende rom er oppgitt som bruksareal: Lager og boder

1. etasje:
Bruksareal: 125 m².
Følgende rom er oppgitt som bruksareal: Butikklokaler

2. etasje:
Bruksareal: 125 m².
Følgende rom er oppgitt som bruksareal: Butikklokaler, toalett, kontor og gang”

Loft:
Bruksareal: 60 m².
Følgende rom er oppgitt som bruksareal: Lager/loft

Se vedlagte verditakst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt/murt grunnmur på antatt komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår. Det er kjeller under bygget, med to utvendige innganger. Vegger over terreng oppført i laft og bindingsverkskonstruksjoner, opplyst isolert, luftet og kledd med malt trepanel. Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Det er snøfangere på bygget.

Vinduer og dører er i tre og metall, hovedsakelig utført med energiglass. Svalgang med adkomst fra bakgård med inngang til andre etasje og leiligheter i nabobygg. Oppsatt med trekonstruksjoner. Rekkverk i malt utførelse.

Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent opplagt. 200 liter varmtvannsbereder. Røropplegg i kobber/metall, avløpsrør i plast. Bygget er sprinklet. Det er luft/luft varmpumpe til oppvarming i kombinasjon med elektrisitet og ved. Det er pipe i bygget, opplyst å være godkjent av feiervesenet.

Ferdigattest / brukstillatelse

I følge Gjøvik kommune foreligger følgende ferdigattester/brukstillatelser på eiendommen: 20.12.2006: Midlertidig brukstillatelse for 8 leiligheter. 25.01.2012: Ferdigattest for bygningsarbeider i forbindelse med bruksendring/ombygging

Øvrige brukstillatelser eller ferdigattester foreligger ikke.

Oppvarming

Oppvarming med luft til luft varmpumpe, elektrisitet og ved.

I følge Gjøvik kommune er varslet tilsyn med pipe/fyringsanlegg samt feiing, den 24.09.2021 ikke utført.

Energimerking

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Boligen er registrert i SEFRAC-registerert. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAC-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en

bygning er SEFRAC-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Regulering

Gjeldende arealplan er. Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032, vedtatt 29.10.2020 med følgende formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende sentrumsformål Bestemmelsesområde Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan gjelder foran kommuneplanen. Se merknadsfelt og bestemmelsene ang. dette forholdet

Kommunedelplan for Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan, vedtatt 29.10.1998 med følgende formål: Sone V egne bestemmelser Bygning vernegrad 2

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

Merknad: § 1-2 Forholdet til kommunedelplaner Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltakssaker innenfor planenens begrensning: KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Seksjon 3:

1989/13446-1/19 Rettighet 29.12.1989
Rettighetshaver:Gamletorvet Sport AS Org.nr: 953246317
LEIE AV NÆ-RINGSLOKALE
UTLEIER: EIEND/NÆ-RINGSUTVIKLING AS
LEIE-TID: 5 ÅR
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES

UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: 3407-67/947
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/2522-1/19 Best om garasje/parkering
11.04.2006
Overført fra: 3407-67/947
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/4227-2/19 Erklæring/avtale 16.06.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/2441-3/19 Erklæring/avtale 16.03.2007
Denne seksjon har fått nytt tilleggsareale

2006/4227-1/19 Seksjonering 16.06.2006
opprettet seksjoner:
snr: 3
formål: Næring
sameiebrøk: 124/1952
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3 og 6

2007/2441-2/19 Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel 16.03.2007
endring av formål/brøk:
snr: 3
formål: Næring
sameiebrøk: 124/1600

Seksjon 6:

1989/13446-1/19 Rettighet 29.12.1989
Rettighetshaver:Gamletorvet Sport AS
Org.nr: 953246317
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
UTLEIER: EIEND/NÆRINGSUTVIKLING AS
LEIE-TID: 5 ÅR
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: 3407-67/947
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/2522-1/19 Best om garasje/parkering
11.04.2006
Overført fra: 3407-67/947

Gjelder denne registerenheten med flere

2006/4227-2/19 Erklæring/avtale 16.06.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/4227-1/19 Seksjonering 16.06.2006
opprettet seksjoner:
snr: 6
formål: Bolig
sameiebrøk: 110/1952
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3 og 6

2007/2441-2/19 Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel 16.03.2007
endring av formål/brøk:
snr: 6
formål: Bolig
sameiebrøk: 110/1600

Vei/vann/avløp

Offentlig veg, vann og avløp.
Eiendommen har vannmåler.

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

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår. Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg

er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 55 26 26 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte verditakst. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om

bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Nedre Torvgate 12, 2815, Gjøvik, Gnr. 67 bnr. 947 snr. 3 i Gjøvik kommune

Eier

Nedre torvgate 12 as
Thomas Frydenlund
Hans Vidar Frydenlund

Oppdragsnummer

6-23-0089

Meglers vederlag

Innhenting opplysninger (Kr.11 400)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 908 789,-)
(Kr.69 000)
Servitutter x 4 (Kr.688)
Gebyr servitutter (Kr.120)
Factum Takst AS, fakt 499 (Kr.21 450)
Oppgjør (Kr.6 900)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Gebyr for utsatt betaling (Kr.2 500)
Panteattest selger (Kr.125)
Totalt kr. (Kr.113 665)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, verditakst, egenerklæringsskjema selger mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på

at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

VERDITAKST

Næringseiendom

Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
3407 GJØVIK KOMMUNE

CERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Amund Forset

Telefon: 901 10 938

E-post: amund@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Factum Takst AS

Bakelinna 164, 2848 SKREIA

Telefon: 901 10 938

Organisasjonsnr: 929 595 172



Dato befaring: 04.04.2023
 Utskriftsdato: 03.05.2023
 Dato verdisetting: 20.04.2023
 Oppdrag nr: 2022212



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Butikk/handel	10
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Kontantstrømsanalyse	17
5.5 Følsomhetsanalyse	19



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	SAMMENDRAG:
	BELIGGENHET: Eiendommen er beliggende sentralt i Gjøvik i krysset Nedre Torvgate og Sommerfeldts gate. Det er gode parkeringsmuligheter på kommunal grunn i nærheten og gateparkering rundt kvartalet. Det er gangavstand til alle servicetilbud fasiliteter i Gjøvik sentrum og til togstasjon.
	BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN Eiendommen består av ett bygg i sameie. Tomten er hovedsakelig bebygget. Bygget består av 2 etasjer, samt kjeller og loft. Det er sportsbutikk i lokalene i dag.
	STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD: Eiendommen har normal standard og er utvendig betydelig oppgradert de senere årene. Innvendig er moderniseringsbehov, avhengig av bruk standard. Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for bygget, undertegnedes kan være behjelpelig med det.
	MARKEDSVURDERING: Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering, som er lagt til grunn her, egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.
	EIENDOMSMARKEDET: Aktiviteten i norsk økonomi har fortsatt å øke etter at smitteverntiltakene ble fjernet i vinter. Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Stigende lønnsvekst og høyere prisvekst på varene vi importerer ventes å løfte inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høyere styringsrente.
	Norges Bank venter flere renteøkninger innen utgangen av 2023. Da vil styringsrenten komme opp i over 3,5% prosent og kunne gi en boliglånsrente på 5%, gitt at en typisk boliglånsrente i dag er på 4% "Slik vi nå vurderer utsiktene og risikobildet, vil styringsrenten mest sannsynlig settes videre opp i juni" sier sentralbanksjef Ida Wolden Bache i en pressemelding. Inflasjonen er et positivt element på næringseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.
	Det angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruker som ønsker butikk og kontorlokaler til egen virksomhet. Evt butikk i hovedetasje og leiligheter i andre etasjer og loft.
	KOMMENTAR YIELDBEREGNING: Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årlig leie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Normal yield i Q1 2023 for kontoreiendom i Oslo var 5,20%. Normal yield har vært stabil siden 2019. Prime yield reflekterer de mest attraktive eiendommene i Oslo og er i dag 4,50% for handelsbygg. Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.
	Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i Gjøvikregionen. Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i Gjøvikregionen varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 8%. Prime yield for Gjøvikregionen har må antas å ha vært ned mot 5%, hvor de mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes med noe lavere yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adgang fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

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



Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 6,5 % med følgende begrunnelse:

Renterisikoen:
Styringsrenten ble satt opp til 3% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen nås inneværende år og at rentene skal noe ned i 2024. Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 3,8% oktober 2022. Renten har siden toppen i oktober 2022 falt tilbake og 10-årig nullkuponrente fra Norges Bank er per i dag er 3,2%

Objektrisikoen:
Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport Eiendommen har begrenset utviklingspotensial, det er vernegrad på bygget. Virksomheten har eksistert på stedet i mange år og er godt forankret. Det har tatt noe tid å få leid ut tomme lokaler i sentrum.

Markedsrisiko:
Investering i næringsseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Det er ikke utleie kontrakter på bygget. Bygget er godt egnet for type eier/leier forhold hvor det stilles lavere krav til avkastning.

Bygning- og kuransrisiko:
Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje. Bygget er godt egnet for butikk/handel, men også kontorer og bolig kan være aktuelt. Det oppfordres til å sjekke med kommunen da endret bruk må søkes om. Kostnader til tilpasninger og oppgraderinger bør påregnes.

Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det øvre sjikt. Bygningen er relativt gammel og har et etterslep på det utvendige og innvendig vedlikeholdet. Innvendige lager- og kontorarealer fremstår med varierende tilstand og som noe utidsmessige og enkle. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for a være noe over snittet.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN NEDRE TORVGATE 12 - GJØVIK:
Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1.TOMTEVERDI
Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til = kr. 2 000 000,-

2.TEKNISK VERDI AV BYGNINGER
Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrullet utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til
Tv = kr. 6 650 000,-.
Herav er fratrullet kr. 6 150 000.- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg.
Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI
Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrullet skjønnsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.
Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at bygget er uten leiekontrakter og at en kjøper er typisk eier/leier som har lavere krav til avkastningsverdi.
I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 4 461 538,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 6,5 %. Her er gjort en korreksjon for mulighetsstudie, ombygging av andre etasje og loft med kr. 2 000 000,-

4. SAMMENLIGNBARE PRISER
Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE
Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.
Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr.4 536 073 .- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).
Diskonteringsrente er satt til 8,5 % (kapitaliseringsrente 6,5% + inflasjon 2,0%). Her er forutsatt mulighetsstudie på kr. 2 000 000,-

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdberegningen er følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

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



kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET
Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:
- tomteverdi kr. 2 000 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 6 650 000.-
- kapitalisert verdi (dagens stipulerte leie) kr. 6 460 000,-(inkl. mulighetsstudie)
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 4 536 073.-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:
Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 6 500 000-

Kunde: Nedre Torvgate 12 AS
Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

Formål med taksten: Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi av eiendommen slik den fremsto på befaringsdagen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 6 500 000**

Dato verdisetting: 20.04.2023

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

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

SKREIA, 03.05.2023

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealplaner	04.04.2023		Innhentet	
Kommunens kart	04.04.2023		Innhentet	
Radonmåling			Finnes ikke	
Energimerking			Finnes ikke	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tegninger	04.04.2023	Det er fremvist tegninger av tidligere mulighetsstudie for ombygging av 2. etasje og loft til boligformål.	Fremvist	
Seeiendom.no	04.04.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	04.04.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	04.04.2023	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	Thomas Standerholen-Frydenlund har på vegne Nedre Torvgate AS anmodet Factum Takst AS v/amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen. Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrukket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha. Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.
Kunde:	Nedre Torvgate 12 AS Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.04.2023 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 Thomas Standerholen-Frydenlund. Eiers rep.



Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

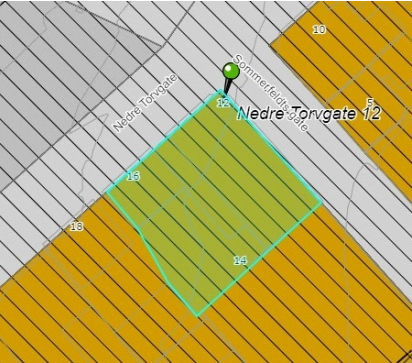
Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032. Vedtatt kommunedelplan: Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan Hensynssone: Krav vedrørende infrastruktur. Sentrumsformål - nåværende. Bygningstype: Butikk/forretningsbygning Næringsgruppe: Butikk/handel
Servitutter	Ubekreftet grunnboksinformasjon er innhentet. Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 947 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	764 m² Arealkilde: Statens kartverk. Areal oppgitt gjelder for hele eiendommen.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 124/1600
Hjemmelshaver:	Nedre Torvgate 12 AS Org. nr.: 996 295 214
Adresse:	Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.
Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 947 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 110/1600
Hjemmelshaver:	Nedre Torvgate 12 AS Org. nr.: 996 295 214
Adresse:	Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat tomt som hovedsakelig er bebygget. Det er felles bakgård med adkomst fra Nedre Torvgate.
	
Utbyggingspotensial	Eiendommen ansees ikke å ha utbyggingspotensiale.
Miljø og forurensning	Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen. Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.

Radon	Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/ . Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.
-------	--

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet	Eiendommen er beliggende sentralt i Gjøvik i krysset Nedre Torvgate og Sommerfeldts gate. Det er gode parkeringsmuligheter på kommunal grunn i nærheten og gateparkering rundt kvartalet. Det er gangavstand til alle servicetilbud fasiliteter i Gjøvik sentrum og til togstasjon. 
Transport og kommunikasjon	Eiendommen har adkomst fra gata Nedre Torvgate og Sommerfeldts gate. Det går busser i Gjøvik sentrum med holdeplass like ved eiendommen. Varelevering fra gate, dette har i følge rekvirent vært problemfritt i alle år.

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

Factum Takst AS
Balklinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

Factum Takst AS
Balklinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Butikk/handel

Bygningsdata



Byggeår: 1850 Kilde: Opplyst på befaringsdagen.
Anvendelse: Butikk
Modernisering/tilbygg (i 1900) Bygget er tilbygget.
Modernisering (i 2007) Ny kledning, flere nye vinduer, ny takteking med tilhørende renner, nedløp og beslag.
Modernisering (i 2021) Nytt vanninntak og avløp fra bygget. Utvendig malt bygget.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	70	60	Lager og boder.
1. etasje	135	125	Butikk
2. etasje	130	125	Butikk, toalett, kontor og gang.
Loft	65	60	Lager/loft
Sum bygning:	400	370	

Kommentar areal

Utvendige areal/bruttoareal (BTA) er omtrentlig målt ved befaring.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

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

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår. Det er kjeller under bygget, med to utvendige innganger.
Vegger over terreng oppført i laft og bindingsverkskonstruksjoner, opplyst isolert, luftet og kledd med malt trepanel.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Det er snøfangere på bygget.
Vinduer og dører er i tre og metall, hovedsakelig utført med energiglass.

Svalgang med adkomst fra bakgård med inngang til andre etasje og leiligheter i nabobygg. Oppsatt med trekonstruksjoner.
Rekkverk i malt utførelse.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Heltre.
Vegger: Panel og plater
Himlinger: Panel og plater.
Trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Teknisk:

Sikring skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent opplagt.
200 liter varmtvannsbereder. Rørapplegg i kobber/metall, avløpsrør i plast.

Bygget er sprinklet.
Det er luft/luft varmepumpe til oppvarming i kombinasjon med elektrisitet og ved.
Det er pipe i bygget, opplyst å være godkjent av feiervesenet.

Andre forhold:

Standard	Tilstanden er normal byggeåret tatt i betraktning. Kurant planløsning tilpasset virksomheten.
Vedlikehold	Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig. Innvendig er oppgraderingsbehov.
Energirelaterte forhold	Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Undertegnede er godkjent som enrgirådgiver hos Enova og kan bistå i slike saker.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk/handel											
-Butikk											
Ledig	Hele bygget	1 stk						360 000	360 000	7/2023	100
Sum:									360 000		
Total:									360 000		

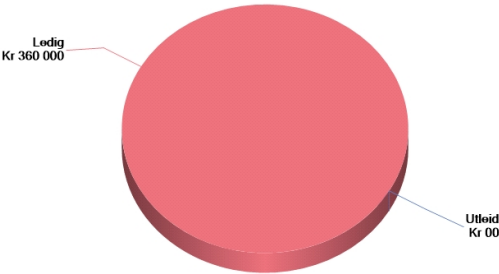
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Butikk/handel											
-Ledig											
Ledig	Hele bygget	1 stk						360 000	360 000	7/2023	100
Sum:									360 000		
Total:									360 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i Gjøvik ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 23 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav kun fire næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er noen ledige lokaler som er egnet for butikk virksomhet hvor det er en forutsetning med god eksponering og parkering i nærheten.

På kort sikt er det økt usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og stigende rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom i Gjøvikregionen.

Markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

Takstmannen erfarer at utleiepriser for kontorlokaler i regionen varierer og ligger i et normal intervall fra kr 800 per m² BTA til kr 2 000 per m² BTA per år avhengig av standard.

For lager-, verksted-, produksjonslokaler og større forretningseiendommer i Gjøvikregionen erfarer takstmannen at normalnivå for leie fra kr 500 til kr 1500 per m² BTA per år. Enklere produksjonslokaler har en lavere leie.

Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energigivennlig oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også e lokalene som er mest fleksible i bruk.

Kommentarer leiekontrakt

Eiendommen selges uten leiekontrakter, dette foreligger ikke.

Vurdering av markedsleie

For verdiberegning av eiendommen er nødvendig å stipulere en markedsleie. Eiendommen har flere muligheter med kombinasjon av kontorer og butikker. Det foreligger også en mulighetsstudie for ombygging av 2. etasje og loft til boligformål.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet midt i Gjøvik sentrum.

Bygningen er godt vedlikeholdt og tatt vare på utvendig, samt noe oppgraderinger av tekniske anlegg.

Markedsleie er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag.

Ved større vedlikehold og påkostninger på eiendommen vil også markedsleie øke mot normalintervall i regionen.

Nøkkeltall

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrekk for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Normal yield i Q1 2023 for kontoreiendom i Oslo var 5,20%. Normal yield har vært stabil siden 2019.

Prime yield reflekterer de mest attraktive eiendommene i Oslo og er i dag 4,50% for

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

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



handelsbygg.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i Gjøvikregionen.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i Gjøvikregionen varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 8%. Prime yield for Gjøvikregionen har må antas å ha vært ned mot 5%, hvor de mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes med noe lavere yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. .

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Butikk				1	360 000	360 000
Sum			0			360 000
Total						360 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			360 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold		30 000	
Forsikring		15 000	
Off.avgifter		25 000	70 000
Eiendommens inntektsoverskudd			290 000

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

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



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt	
Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	764,0 m²
Sum areal:	764,0 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	2 000 000
Verdi tomt:	2 000 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Butikk/handel		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 800 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	6 150 000	
Sum teknisk verdi – Butikk/handel		6 650 000
Sum teknisk verdi bygninger		6 650 000



5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:
Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1.Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2.Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3.Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4.Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:
Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport Eiendommen har begrenset utviklingspotensial, det er vernegrad på bygget. Virksomheten har eksistert på stedet i mange år og er godt forankret. Det har tatt noe tid å få leid ut tomme lokaler i sentrum.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Det er ikke utleiekontrakter på bygget. Bygget er godt egnet for type eier/leier forhold hvor det stilles lavere krav til avkastning.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje. Bygget er godt egnet for butikk/handel, men også kontorer og bolig kan være aktuelt. Det oppfordres til å sjekke med kommunen da endret bruk må søkes om. Kostnader til tilpasninger og oppgraderinger bør påregnes.

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 3% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen nås inneværende år og at rentene skal noe ned i 2024.

Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 3,8% oktober 2022. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10-årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,2%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,20 %
Objektrisiko	0,80 %
Markedsrisiko	1,00 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	290 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 290 000) når realrenten er 6,50%	4 461 538
Korreksjon: Det foreligger mulighetsstudie for leiligheter i 2. etasje og loft. Dette er forsiktig verdsatt ift. risiko, godkjenninger, parkering, etc.	2 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 461 538
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	6 460 000
Kommentar nettokapitalisering: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.	



5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,20 %
Objektrisiko	0,80 %
Markedsrisiko	1,00 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	70 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,50 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	10
Diskontert rente:	8,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2023

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	90 000	17 500			72 500	72 500
2024	367 200	71 400			295 800	272 627
2025	374 544	72 828			301 716	256 294
2026	382 035	74 285			307 750	240 940
2027	389 676	75 770			313 905	226 506
2028	397 469	77 286			320 183	212 937
2029	405 418	78 831			326 587	200 180
2030	413 527	80 408			333 119	188 188
2031	421 797	82 016			339 781	176 914
2032	430 233	83 656			346 577	166 315
2033	329 128	63 997			265 131	117 264
Nåverdi av resultat, sum:						2 130 664

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 438 590
	2 405 409
2 130 664	4 536 073

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.	
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 130 664
	4 536 073

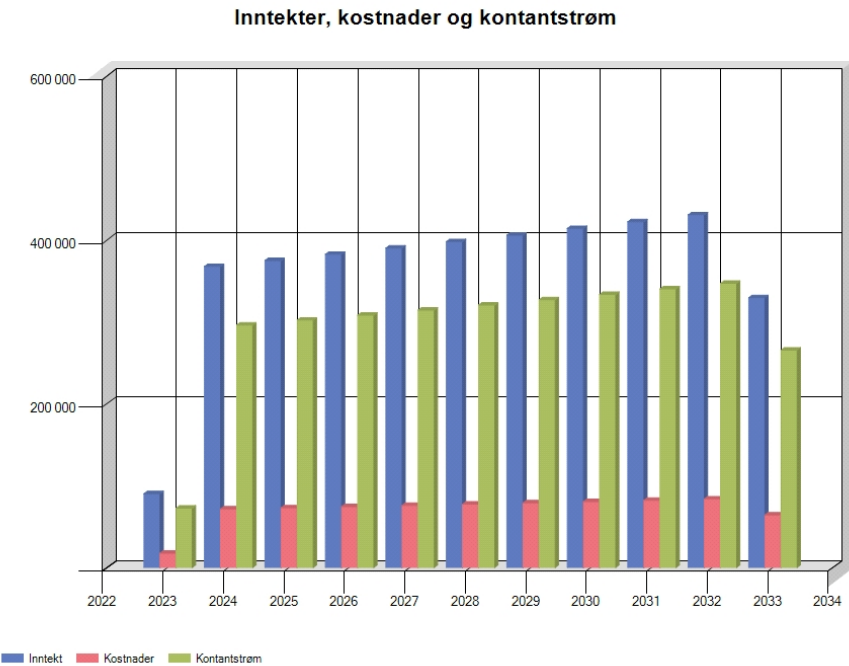
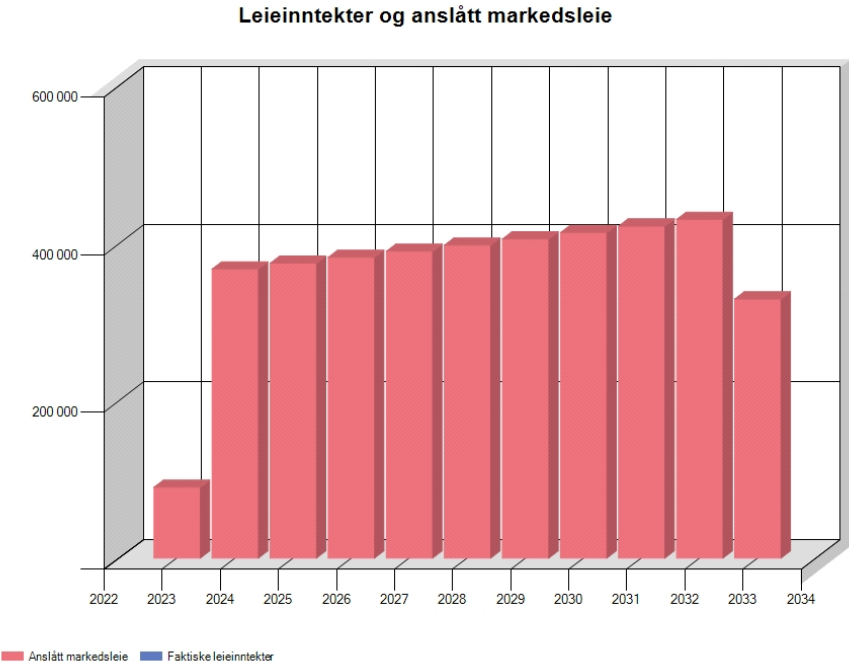
Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

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



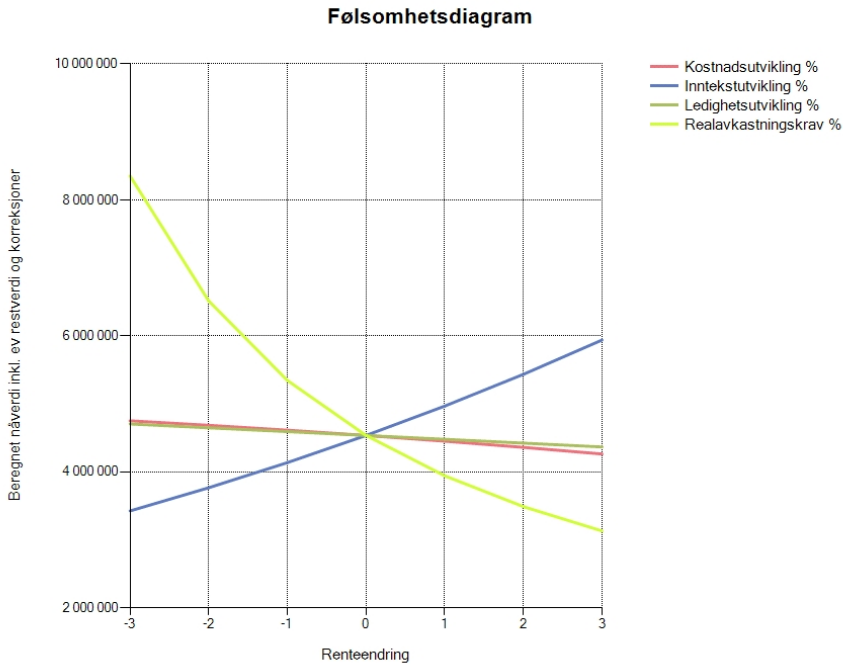
Matrikkel: Gnr 67: Bnr 947 (snr: 3), bnr 947 (snr: 6)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 GJØVIK

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



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	6230089
Adresse	Nedre Torvgate 12		
Postnr.	2815	Sted	Gjøvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	33
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Sb 1 Østlandet	Polise/avtalenr 19703698
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Nedre torvgate 12 as
Selger 2 Fornavn	Thomas	Etternavn	Frydenlund
Selger 3 Fornavn	Hans Vidar	Etternavn	Frydenlund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Vannlekasje på vannledning ute i sommerfeldts gate. 6 år siden, nytt vann inn / vann ut gjort i den forbindelse. utført av Rørlegger Amundsen

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Litt vann i kjeller nå under graving i Sommerfelds gate Vinter 2023.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er et bygg fra 1850 / 1900 så noe skevheter er det.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Ja mus har det vært vinet 2022

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byggmester Rotstigen

Under oppussingen av eiendommen i 2005/6

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Jostad Elektriske / Elektropartner

Nytt Lys i tak, Nye kurser og sikringsskap i 2. etage. Ny 32 Amp kurs til kjeller og øvrig vedlikehold av el. anlegg

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Har vært sjekket av El tilsyn

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Har vært sjekket av El tilsyn

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

50

51

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja mus og rotter har det vært i forbindelse med søppeldunker i bakgården. Tiltak mot dette har vært iverksatt av sameiet.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/04/2023 07:52:32 (EES-versjon: 2)

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NEDRE TORVGT 6, 2815 GJØVIK:

1. Generelt

Sameiet Nedre Torvgate 12-16 er et sameie bestående av 12 eierseksjoner til bruk for boligformål og 7 seksjoner til bruk for næringsformål, med tilhørende fellesrom og fellesareal for øvrig.

Eierne av den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til sine respektive seksjoner i bebyggelsen. Forpliktelser og rettigheter som medlemmer av sameiet har, kan ikke skilles fra eiendomsretten til den enkelte seksjon.

Sameierene hefter for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Denne er basert på antall kvadratmeter i hver seksjon regnet i % av det totale antall kvadrat meter seksjonene i sameiet utgjør til sammen.

For øvrig er sameiet underlagt lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 som gjelder så langt det er ikke er vedtatt lovlige avvikende bestemmelser i disse vedtekter.

2. Felles areal – felles kostnader

Grensene mellom den enkelte seksjons eksklusive rådighet og sameiets fellesrom/fellesareal fremgår av de tegninger som er vedlagt begjæringen om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner, datert, tinglyst

For øvrig blir bygningen som sådan å forvalte av sameiet, som herunder råder over og har ansvaret for den utvendige delen av bygget.

Sameiets felleskostnader utlignes på sameierene etter sameiebrøken. Her skiller vedtektene på to typer kostnader som følger:

- a) De kostnader som vedrører den daglige drift av eiendommen slik som strømforbruk i fellesrom og fellesareal, kommunale eiendomskatter og avgifter, forsikring av eiendommen, snørydding og strøing, renhold av gårdsrom og fortauer, kostnader forbundet med søppel og kildesortering, forretningsførsel og øvrige kostnader som har med den daglige drift av hele sameiet å gjøre. Slike kostnader skal fordeles etter den totale sameiebrøken.
- b) De kostnader som har med hvert hus innenfor sameiet å gjøre. Hus er i denne sammenheng definert som følger:
Bygg A: Bebyggelsen ut mot Sommerfeldt gate og hjørnet Nedre Torvgate fra kjeller til utvendig tak, 7 seksjoner
Bygg B: Huset som ligger mellom gårdsrom og nåværende Horten Hus, altså Nedre Torvgt. 16, 2 seksjoner.
Bygg C: Murbygningen i gården fra kjeller til tak, 10 seksjoner.

Kostnader som skal fordeles ut i fra eierseksjonsbrøken innenfor hvert enkelt hus er kostnader som har med vedlikehold og reparasjon av fellesareal og fellesrom samt utvendig på bygningene i det enkelte hus. Driftkostnader relatert til heis og vask av trapp skal kun belastes eierseksjonene i bygg C, murbygningen.

Det er kun eierseksjonene i bygg C, murbygningen som har adkomst- og anvendelses rett på taket i bygg C.

De eierseksjoner som har parkeringsplass knyttet til sin eierseksjon er de eneste i sameiet som har rett til å parkere bil i gårdsrommet på gjeldene plasser. Det skal ikke forekomme at biler parkeres slik at de hindrer inn og utkjøring for de som har parkeringsplass i garasjer eller i gårdsrommet. Dette gjelder for alle. I særskilte tilfeller som eksempelvis inn og utflytting kan øvrig parkering finne sted i gårdsrommet, dog slik at det ikke er til hindrer for annen ferdsel. De eierseksjoner som har tinglyst parkeringsplass andre steder i nærheten skal benytte disse i tråd med bestemmelser som gjelder de andre steder.

3. Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer i tillegg til 1 vara medlem. Disse velges av sameierene for ett år av gangen. Sameiermøtet (årsmøtet) velger styret inklusiv leder. Utad forplikter styret sameiet i felles anliggender ved underskrift av 2 styremedlemmer innenfor rammen av disse vedtektene og hva årsmøtet for øvrig måtte bestemme. Om mulig skal alle 3 hus innenfor sameiet være representert i styret.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av sameiet. Disponeringen av fellesrom og fellesarealer, utenom parkeringsplassene, er underlagt styret.

4. Årsmøtet

Det skal avhode sameiermøte som årsmøte hvert år innen 30. april etter forutgående skriftlig innkalling med minst 14 dagers og høyst 21 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig gjøres med kortere frist enn til årsmøte, men skal allikevel gjøres med frist på minst 7 dager.

Alle sameierer har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, - tale - og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle eller samboer rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har kun rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer. På sameiermøtet har sameierene stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Ved utnevnelse av fullmektig står en sameier fritt til å velge en annen sameier eller annen fysisk person.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse,
2. Styrets forslag til budsjett for neste regnskaps år,
3. Valg av styre samt revisor og fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse,
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være meldt skriftlig til styret innen utgangen av februar hvert år.

5. Sameierens rådighet

Sameieren har den fulle rådighet over sin seksjon. Den kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Ved salg eller utleie skal dette meldes skriftlig til sameiets styre.

For bruken av seksjonen er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas av sameiermøtet og de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Innvendige forandringer i seksjonene er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade eller nevneverdig ulempe for andre sameierer.

6. Tvister

Tvister mellom sameierene som sådan og mellom sameiet og mellom noen sameierer som sådan skal avgjøres med voldgift, i henhold til bestemmelsene tvml. Kap 32.

7. Endring av vedtekter

Endring av disse vedtektene kan skje på ordinært sameiermøte (årsmøte), med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslaget til vedtektsendring skal være meddelt i innkallingen til vedkommende sameiermøte.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE TORVGATE 12-16

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og sørge for at besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Ved oppussing, sjekk med styret om brannmelder må deaktiveres (støv/røyk)

Beboerne/eiere i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i eierseksjonen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av eierseksjon og eventuelle tilknyttede arealer

Eierseksjon skal sørge for:

- At seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- Å vite hvor og hvordan stoppekran for vann er lokalisert og dens funksjon, samt gjøre leietaker kjent med dette.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i seksjonen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker generelt skadedyr og eller lignende i seksjonen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Her er det viktig å ha en innboforsikring som dekker slikt.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At tak og fellesarealer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Sluket på takterrassen må til enhver tid holdes rene for skitt. (blokk)
- Avløp og sluk i boenhet/næring er eiers ansvar. Det er viktig å påse at det til enhver tid er funksjonelt og melde fra til styret om avløp ikke fungerer slik det skal. Fett fra matlaging skal i matsøppel ikke sluk. Ukentlig vedlikehold av sluk og rør er anbefalt, Mudin er et effektivt og bra middel (uten lukt).
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje. Eier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

-Søppelhåndtering i sameiet:

Søppeldunkene har farge kode.

- Sort restavfall
- Blå papp og papir
- Brun organisk (matavfall)
- Grønn Glass og metall
- Plast her finnes egen sekk, som settes ut samme dag/kvelden før henting.
- Er du usikker på hvilket avfall du kan kaste hvor, gå inn på hjemmesidene til horisont miljøpark for å finne svar ;)

Flytteesker/avfall kjøres til miljøstasjonen Horisont Miljøpark Dalbomarka 100.

Tlf: 61145580.

Om du leier, hør med utleier om du trenger hjelp.

Søppeldunkene er kun beregnet til husholdningsavfall. Farligavfall og større emballasje må leveres hos horisont miljøpark. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, utenom næringsdrivende åpningstider, Lyset slukkes etter bruk av kjeller.

Røyking på fellesarealer er forbudt.

Bruk av engangsgrill/kulegrill/åpen ild, på fellesareal er forbudt.

5. Kjøring og parkering

Parkering og kjøring av motorkjøretøy.

Motorkjøretøy skal ikke stå på tomgang.

Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy, det skal ikke forekomme reparasjoner.

Ved oljelekkasje på motorkjøretøy, må eier utbedre dette omgående og unngå parkering i bakgård.

Det er kun tillatt å parkere i bakgården for de som har parkeringsplass der.

For øvrig er det tillatt for varelevering/inn ut lessing, da maks 15.min

Det må da ligge lapp i frontrute med navn og telefonnummer.

Garasjeport skal til enhver tid være lukket, unntak inn/ut kjøring og åpningstider næring blokk.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i sameiet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 28 eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøte/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig.

7. Brannvern fellesareal

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdet, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

8. Brannvern i eierseksjon

Røykvarslere skal være på alle soverom. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet/utstyr plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved inspeksjon av brannvesenet og el-sjekk, skal alle eierseksjoner være tilgjengelig for inspeksjon.

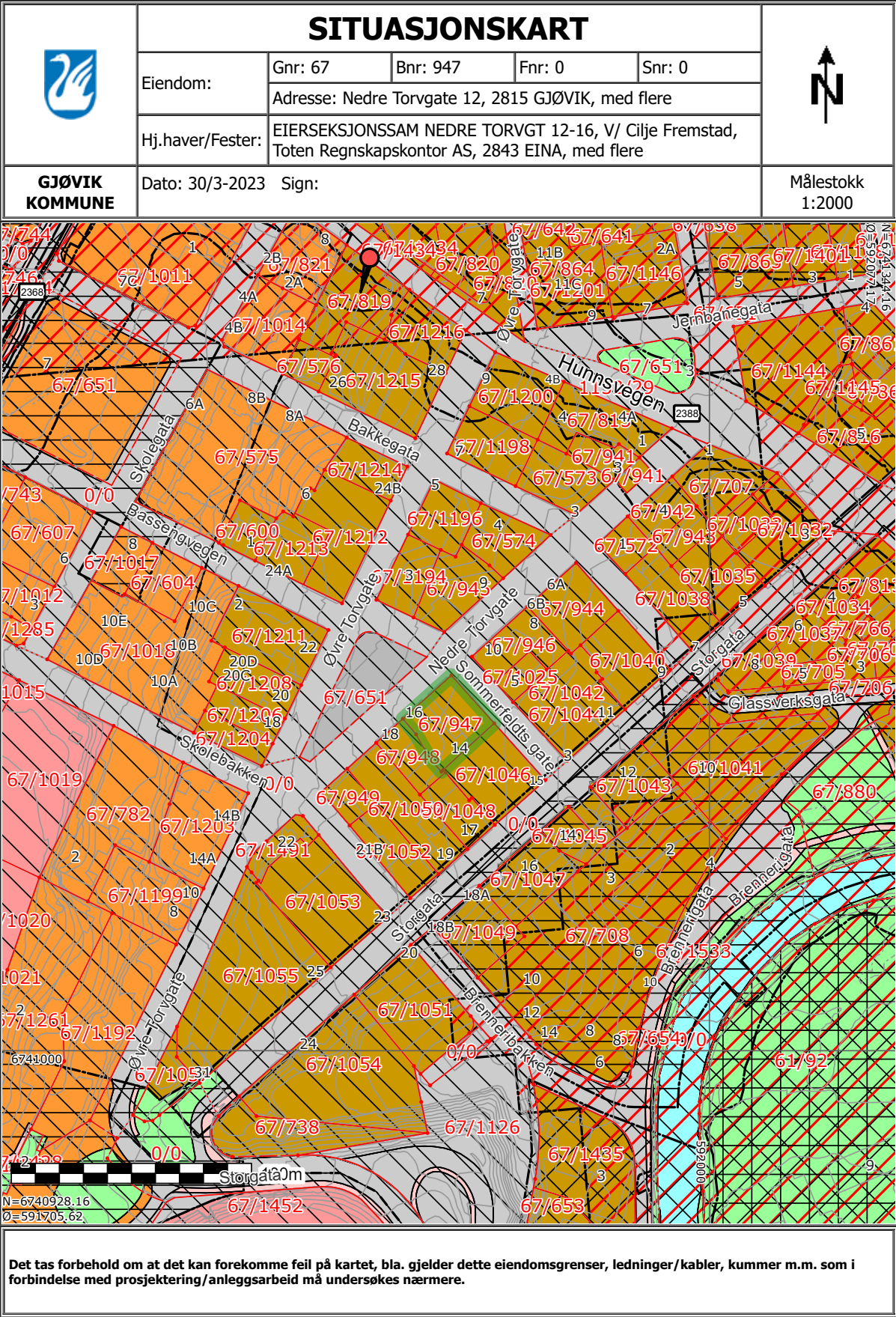
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

9. Eiere og leietakere

Styret skal til enhver tid ha oppdatert informasjon om eie/leieforhold, samt kontaktperson til eiere/brukere av seksjonen.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

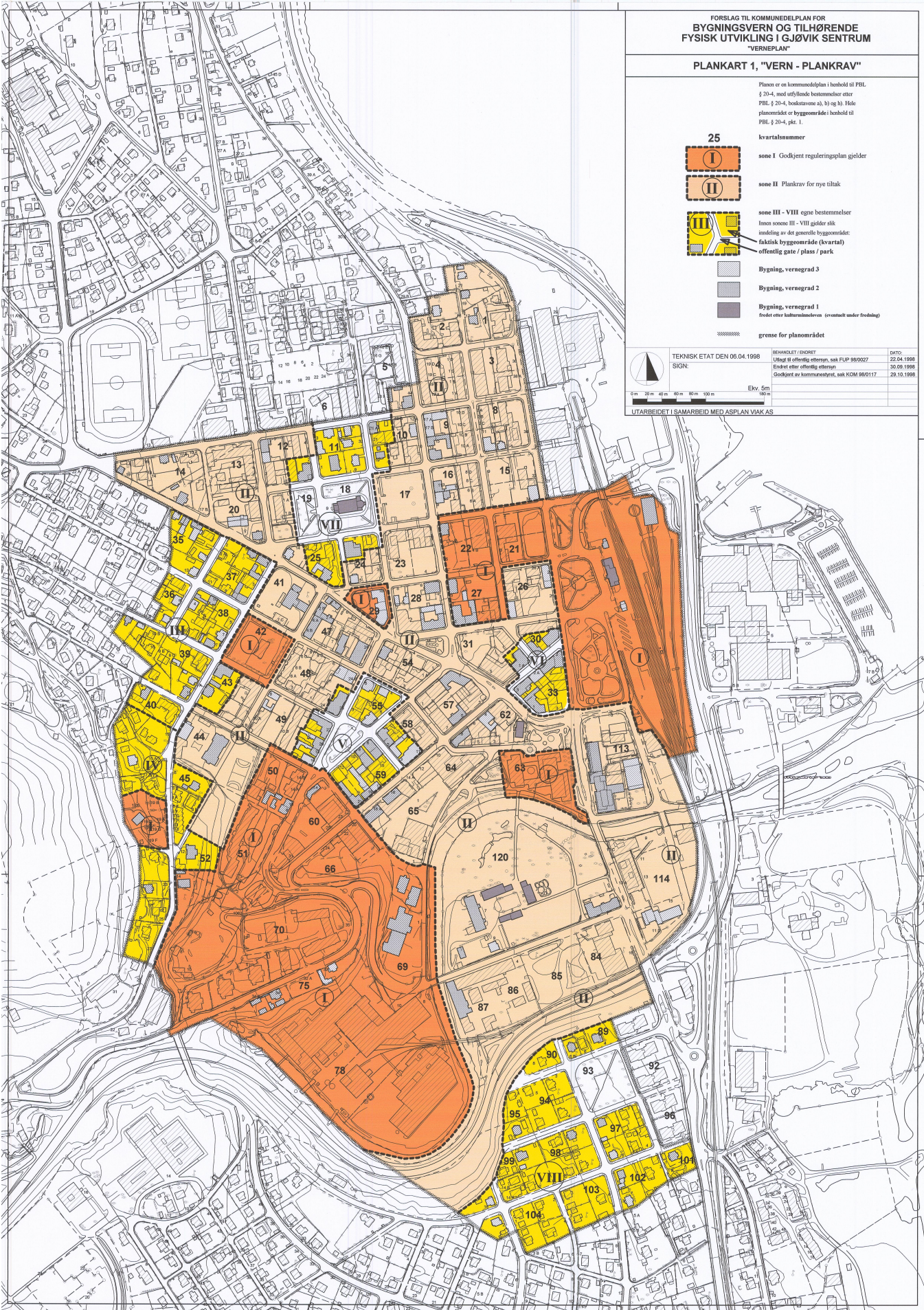




GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 - Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 - Flomfare
 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 - Krav vedrørende infrastruktur
 - Rød sone iht T-1442
 - Gul sone iht T-1442
 - Sentrumsformål - Nåværende
 - Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
 - Veg - Nåværende
 - Hovednett for sykkel - Nåværende
 - Kollektivknutepunkt - Nåværende
 - Parkering - Nåværende
 - Grønnstruktur - Nåværende
 - Friområde - Nåværende
 - Park - Nåværende
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 - Naturområde - Nåværende





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



EIENDOM NORGE

Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskstakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6230089

Adresse: Nedre Torvgate 12, 2815 Gjøvik

Betegnelse: GNR 67, BNR 947, snr 3 i Gjøvik kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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



PARTNERS.NO