

aktiv.



Ringvegen 13A, 2816 GJØVIK

**2 næringsseksjoner med kontorer
og lagerdel - sentral beliggenhet i
Gjøvik og god eksponering.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Sagstuen Holding AS
konkursbo

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 5812.3 m²
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 240
Gnr. 62, bnr. 240

Snr. 7 og 5
Oppdragsnr.: 1209250210

2 næringsseksjoner med kontorer og lagerdel.

Det tilbys for salg to næringsseksjoner med meget sentral beliggenhet på Kirkeby. Eiendommen er beliggende i et etablert område med flere næringsbygg og har god synlighet og eksponering mot omgivelsene. Det er parkeringsmuligheter rett utenfor bygget.

Seksjon 7 ligger i byggets 2. etasje og består i hovedsak av kontorlokaler, lagerareal samt kjøkken. Arealene er funksjonelt utformet og egner seg for ulike typer virksomhet.

Seksjon 5 er i hovedsak en lagerseksjon beliggende i kjeller, med tilhørende boder og teknisk rom. Denne seksjonen gir gode lagringsmuligheter og suppleres godt av arealene i seksjon 7.

Bygningsmassen har enkel standard og fremstår med normal slitasje samt behov for vedlikehold og oppgraderinger. Planløsningen vurderes som grei og hensiktsmessig, og gir et godt utgangspunkt for videre tilpasning etter ny eiers behov.

Eiendommen kan være et interessant alternativ for aktører som ønsker sentralt beliggende næringsarealer med kort veg til andre sentrumsfasiliteter, i et næringsområde med hvor man finner forskjellige typer bygg for handel og industri i Gjøvik.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Seksjon 7

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 207 m² Kontorer, lager og kjøkken.

Seksjon 5

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 252 m² Div boder og teknisk rom.

Arealbeskrivelse

Seksjon 7

Bruttoareal BTA

2. etasje: 227 kvm

Bruksareal BRA-I

2. etasje: 207 kvm Kontorer, lager og kjøkken.

Seksjon 5

Bruttoareal BTA

Kjeller: 277 kvm

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 252 kvm Div boder og teknisk rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5812.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, grøntareal.
Gul og rød støysone.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart, og er felles for sameiet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Grunnforhold

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kirkeby, et nærings- og handelsområde i Sørbyen i Gjøvik, omtrent 1–2 km sør for Gjøvik sentrum.

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Arealbruken er i dag i hovedsak plasskrevende varehandel og næringsformål (industri, bilhaller, service og logistikk), med både eldre bygninger og nyere etableringer. Området har en bred miks av virksomheter – fra volumhandel og dagligvare til industri og tjenesteyting.

Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten. Det er et etablert gang- og sykkelveinett som knytter næringsområdet fint sammen med sentrumskjernen og omkringliggende boligområder som Kopperud, Kirkeby og Tongjordet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel. Sentral beliggenhet på Kirkeby, i et område med flere næringseiendommer. Ellers tett på boligområdet.

Offentlig kommunikasjon

Busstransport i området. Knutepunkt ved Gjøvik skysstasjon hvor man finner både

buss og tog.

Bygningssakkyndig

Svein Erik Myrvang

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Drenering:

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Ikke kjent om det er etablert drenering.

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur.

Fall på terreng mot grunnmur registrert.

Grunn og fundamenter:

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon:

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon:

Yttervegger i betong. Fasadeplater og forblending med teglstein.

Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Fasader:

Utvendig kledd med fasadeplater. Teglforblending. Grunnmur pusset over terreng.

Utvendige dører og vinduer:

Ytterdør i metall med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

MERKNADER:

Enkelte vinduer er punktert.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Takkonstruksjon:

Flatt kompakt tak.

MERKNADER:

Vannlekkasje over tid i takkonstruksjonen.

Taktekking:

Taktekking med papp/ folie.

MERKNADER:

Taktekkingen er ca 5 år gammel.

Renner, nedløp og beslag:
Utvendige beslag i metall. Takrenner i metall.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller i betong.
MERKNADER: Skjevheter i gulv, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Innvendige trapper:
Betongtrapp mellom kjeller og 1.etasje. Betongtrapp mellom 1. og 2.etasje.

Iht. tilstandsrapport datert 19.12.2025 av Svein Erik Myrvang.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Det er i tillegg til vedlagte takstrapport laget en felles takst for både seksjon 5 og seksjon 7.
Dersom interessenter ønsker å kjøpe begge seksjonene samlet kan felles takstrapport for snr 5 og snr 7 fåes hos megler.

Innhold

Seksjon 7:
Beliggende i 2. etasje i næringbygg og inneholder følgende:
Kontorer, lager og kjøkken.

Seksjon 5.
Beliggende i underetasjen i næringsbygg og inneholder følgende:
Div boder og teknisk rom.

Standard

Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje.

Innvendige overflater i bygget:
Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Gulvbelegg.
Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling. Malte glatte flater.
Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Betong.

MERKNADER:
Behov for vedlikehold/ oppgradering av alle overflater.

Seksjonene 5 og 7 har betydelig etterslep på vedlikehold, bl.a. elektrisk anlegg/

sikringsskap i seksjonene.

Eiendommens potensiale

Eiendommen har god eksponering.

Eiendommen har ikke et utbyggingspotensiale.

Tekniske installasjoner

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskap i kjeller hadde ikke adkomst på befaringsdagen. Opplyst å være eldre anlegg med skrusikringer.

MERKNAD:

Anlegget anbefales kontrollert.

Samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anlegget må påregnes oppgradert eller utskiftet.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.

Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Usikkert om ventilasjonsanlegg plassert på tak fungerer.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget har enkel standard.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand.

Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Behov for oppgradering av el anlegg, ventilasjon, overflater, vinduer og innvendige vann og avløpsrør.

Parkering

Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at selger er et konkursbo og bobestyrer har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig da det etter at konkursboet er gjort opp ikke vil være mulig å rette mangelskrav kjøper skulle fremme overfor selger etter avhendingslovens regler, jf kjøpers reklamasjonsrett etter avhendingsloven kapittel 4.

Forurensning og miljø

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i bygget består i hovedsak av: Strøm. Panelovner. Varmepumpe luft/ luft.

Dersom rom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Nedgravd oljetank.

Ukjent om dette er sameiets ansvar.

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 forbyr fyring med olje. Kontakt kommunen for info.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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.

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer seksjon 7 fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 10824,-

Kommunale gebyrer seksjon 5 fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 4485,-

Øvrige kommunale eiendomsgebyrer faktureres Sameiet Ringvegen 13.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 15 309

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst seksjon 7: 2167000,-

Eiendomsskattetakst seksjon 5: 897000,-

Info formuesverdi

Formuesverdi på eiendommen har ikke latt seg fremskaffe.

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Faste løpende kostnader:

- felleskostnader til sameiet
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- administrasjon

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av f.eks ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Justeringsforpliktelser skatt og mva

Kjøper overtar eventuelt Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet eiendommen. Det skal inngås en egen avtale om kjøpers overtagelse av selgers justeringsforpliktelse. Interessenter oppfordres til å kontakte revisor/advokat i forhold til spørsmål vedrørende skatter og avgifter i forbindelse med kjøpet før bud inngis.

Justeringsreglene kan anses som et tillegg til de ordinære reglene om fradragsrett for merverdiavgift på kostnader, hvor utgangspunktet for fradragsretten er at det er bruken av kostnadene i avgiftspliktig virksomhet på anskaffelsestidspunktet som er styrende. Justeringsreglene innebærer at fradragsretten for større anskaffelser (kapitalvarer) skal sees over tid, og altså gi en mest mulig korrekt avgiftsbelastning ut fra kapitalvarens avgiftspliktige bruk i en tiårs periode (justeringsperioden). Kapitalvarebegrepet for fast eiendom omfatter «byggetiltak», altså «ny-, på- eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst 100.000 kroner» og justeringsperioden er ti år fra fullføringen av byggetiltaket. For fast eiendom innebærer justeringsreglene en rett- eller en plikt til å justere (korrigere) den opprinnelige fradragsføringen av merverdiavgift på byggetiltak ved anskaffelsen, dersom fast eiendom overdras eller det foreligger en bruksendring av eiendommen før det er gått ti år fra fullføring av byggetiltaket. Overdragelse av fast eiendom omfatter også annen overdragelse, herunder fisjon, fusjon mv. Ved bruksendring utgjør justeringsbeløpet 1/10 av beregnet merverdiavgift på fullføringstidspunktet og korrigeringen skal foretas på 6. termin årlig, så lenge det foreligger en bruksendring i justeringsperioden. Ved overdragelse av fast eiendom skal det foretas en samlet korrigerende justering av merverdiavgiften for den resterende delen av justeringsperioden.

Dette innebærer at selger av en næringseiendom vil kunne få en tilbakeføringsplikt for tidligere fradragsført merverdiavgift på byggetiltak, såfremt ikke kjøper av næringseiendommen overtar justeringsforpliktelsen ved en justeringsavtale som inngås mellom partene. For å kunne overta en justeringsforpliktelse må kjøper være registrert i Merverdiavgiftsregisteret senest i terminen for overdragelsen og inneha minimum tilsvarende adgang til fradrag for merverdiavgift som selger. En justeringsavtale må inngås innen oppgavefristen for den avgiftstermin salget av næringseiendommen finner sted. Tilsvarende vil det kunne foreligge en oppjusteringsadgang for kjøper av en næringseiendom, for det tilfelle at selger ikke har fradragsført (all) merverdiavgift på kostnader til byggetiltaket ved anskaffelsen. En justeringsrett for kjøper krever at selger utarbeider en justeringsoppstilling for kapitalvaren på næringseiendommen.

Overtakelse av en justeringsforpliktelse er ikke risikofritt for kjøper av en eiendom, da overtakelse av en justeringsforpliktelse innebærer at kjøper enten må: (i) bruke eiendommen i egen avgiftspliktig virksomhet resterende del av justeringsperioden, eller (ii) tilbakeføre tidligere fradragsført merverdiavgift på kapitalvaren(e) for resterende del av justeringsperioden ved eventuell bruksendring eller overdragelse av eiendommen, eller (iii) overføre justeringsforpliktelsen til en mottaker av eiendommen ved eventuell overdragelse.

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler

Lokalene har ikke leietakere.

Ledige arealer

Lokalene er ledige for utleie.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Å konto fellesutgifter for hele sameiet er i 2025 på kr. 180.000.-, basert på tidligere årlige kostnader opp mot dette nivå.

Seksjon 7 fordelingsnøkkel 9,33 %.

Seksjon 5 fordelingsnøkkel 10,22 %.

I fellesutgifter avregnes kostnader for: Forsikring av eiendom, snøbrøyting/strøing/soping, vaktmestertjenester, regnskapsførsel.

Strøm avregnes ikke i sameiet.

Utvendig vedlikehold, fordeling etter avtale.

Sameiebrøk:

Seksjon 7: 232/2637

Seksjon 5: 304/2637

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån i sameiet pr d.d.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ringvegen 13

Organisasjonsnummer

923837337

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ringvegen 13 og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 62 Bnr. 240, Gjøvik Kommune.

Forretningsadressen er: Sameiet Ringvegen 13, c/o Kirkeby Næringscenter AS, Ringvegen 8b, 2816 Gjøvik.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles banklån / rentekostnader.

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kreves ikke.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jens Petter Markestad

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 240, seksjonsnummer 7 i Gjøvik kommune.

Gårdsnummer 62, bruksnummer 240, seksjonsnummer 5 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/62/240/7:

11.07.1959 - Dokumentnr: 2752 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 6587 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2000 - Dokumentnr: 4768 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:62 Bnr:426 Snr:1

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2016 - Dokumentnr: 681873 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2019 - Dokumentnr: 771406 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 231/2637

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel

03.07.2019 - Dokumentnr: 771406 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 232/2637
Sammenslåing av seksjoner

01.01.2020 - Dokumentnr: 1871521 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:7

3407/62/240/5:

11.07.1959 - Dokumentnr: 2752 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 6587 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2000 - Dokumentnr: 4768 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:62 Bnr:426 Snr:1
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2016 - Dokumentnr: 681873 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2019 - Dokumentnr: 771406 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 304/2637
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel

01.01.2020 - Dokumentnr: 1871521 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:240 Snr:5

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til

megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 155631791 Annen lagerbygning - Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon
av motorvogner - Bygningsstatus: Tatt i bruk

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hele bygget på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Det foreligger:

- * 62/240 - Ringvegen 13 A, Gjøvik - Vedtak om tillatelse til oppføring av basestasjon for 5 G på fasade og tak, datert 17.06.2025.
- * Ferdigattest vedr Ombygging/ bruksendring for del av industribygg Ringvegen 13, datert 11.06.2008.
- * RINGVEGEN 13, 62/240. BRUKSENDRING OG OMBYGGING. TILLATELSE TIL TILTAK, datert 01.04.2008.
- * RINGVEGEN 13, 62/240, GJØVIK. TILLATELSE TIL OMBYGGING/BRUKSENDRING FOR DEL AV INDUSTRIBYGG, datert 22.01.2008.
- * RINGVEGEN 13, 62/240, GJØVIK. TILLATELSE TIL BYGGING AV TILBYGG PÅ LAGERBYGG, datert 03.02.2006.
- * TILLATELSE TIL FASADEENDRING, INFORMASJONSSKILT OG GJERDE I RINGVN. 11. 62/240, GJØVIK, datert 20.01.99.
- * TILLATELSE TIL OPPSETTING AV OLJETANK PÅ RINGVN. 111. 62/240, GJØVIK, datert 14.03.1997.
- * Det byggeanmeldes ventilasjonsanlegg av lakkeringsrom for Vestoppland Bilselskap AS, datert 13.12.1978.
- * Innflyttingstillatelse for Vestoppland Bilselskap AS, datert 11.06.1975.
- * Byggeanmeldelse vedr tilbygg til garasje for Vestoppland Bilselskap AS, datert 24.08.1972.
- * Byggeanmeldelse vedr oppføring av garasje- og servisestasjon på Kirkeby, datert 09.04.1959.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil

dette bli kjøpers ansvar.

Tegninger:

Opprinnelige tegninger er fra 1959, det er avvik fra disse.

Seksjoneringspapirer fra 2019 kan sees hos megler.

Disse har enkelte avvik.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting av stikkveg/ gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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

Vann- og avløpsrør fra byggeår. Hodestoppekran plassert i kjeller.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Næringsbebyggelse

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan (RP) 3407 05020054 - Vestre Totenveg (Lunds gt. - Alfarvegen).

Endelig vedtatt arealplan.

Vedtaksdato 24.4.1970.

Formål:

Arealformål: Annet kombinert formål

Felt: Hi II

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 850 (Omkostninger totalt)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607

Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

12.01.2026

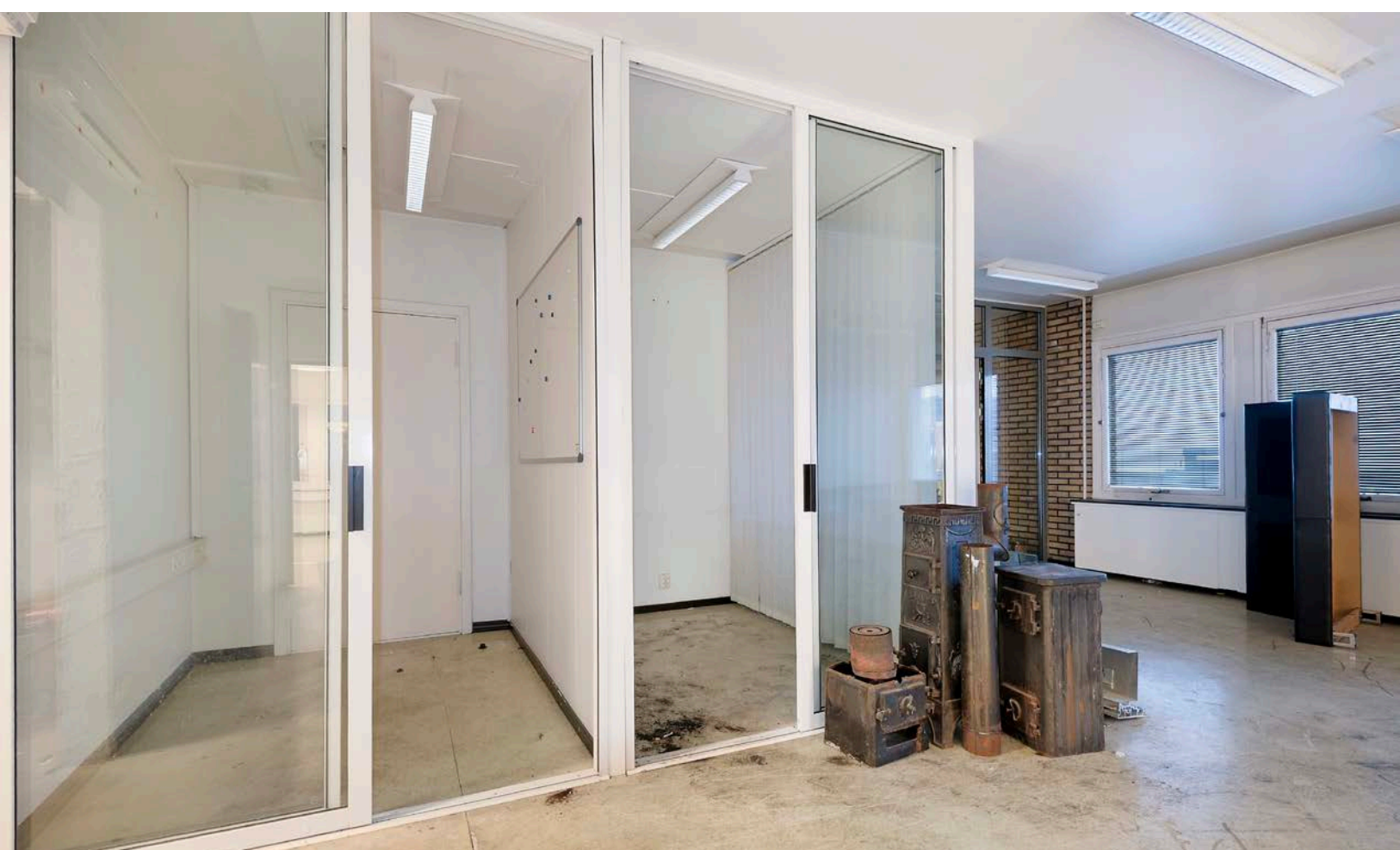


Velkommen til Ringvegen 13A!

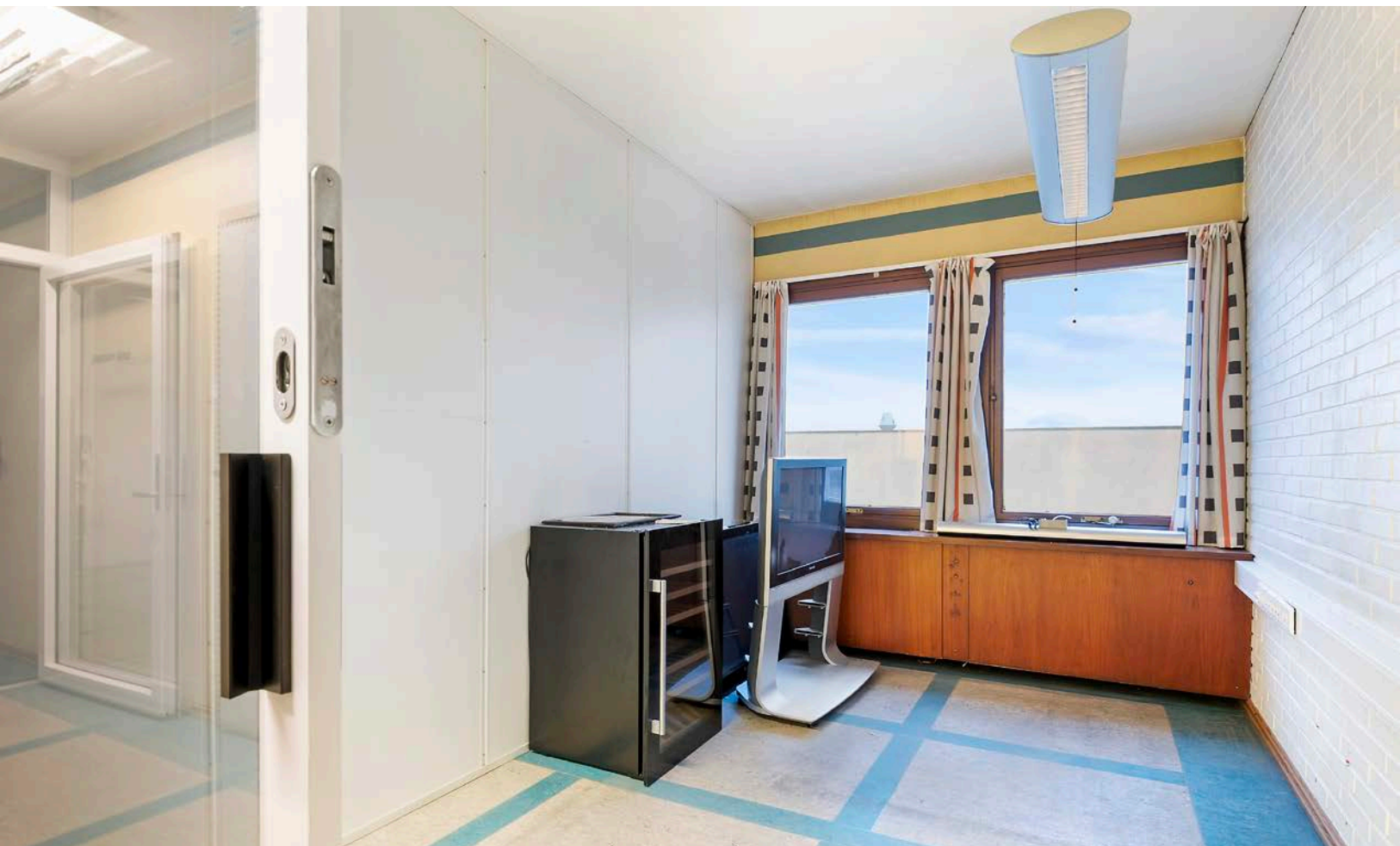


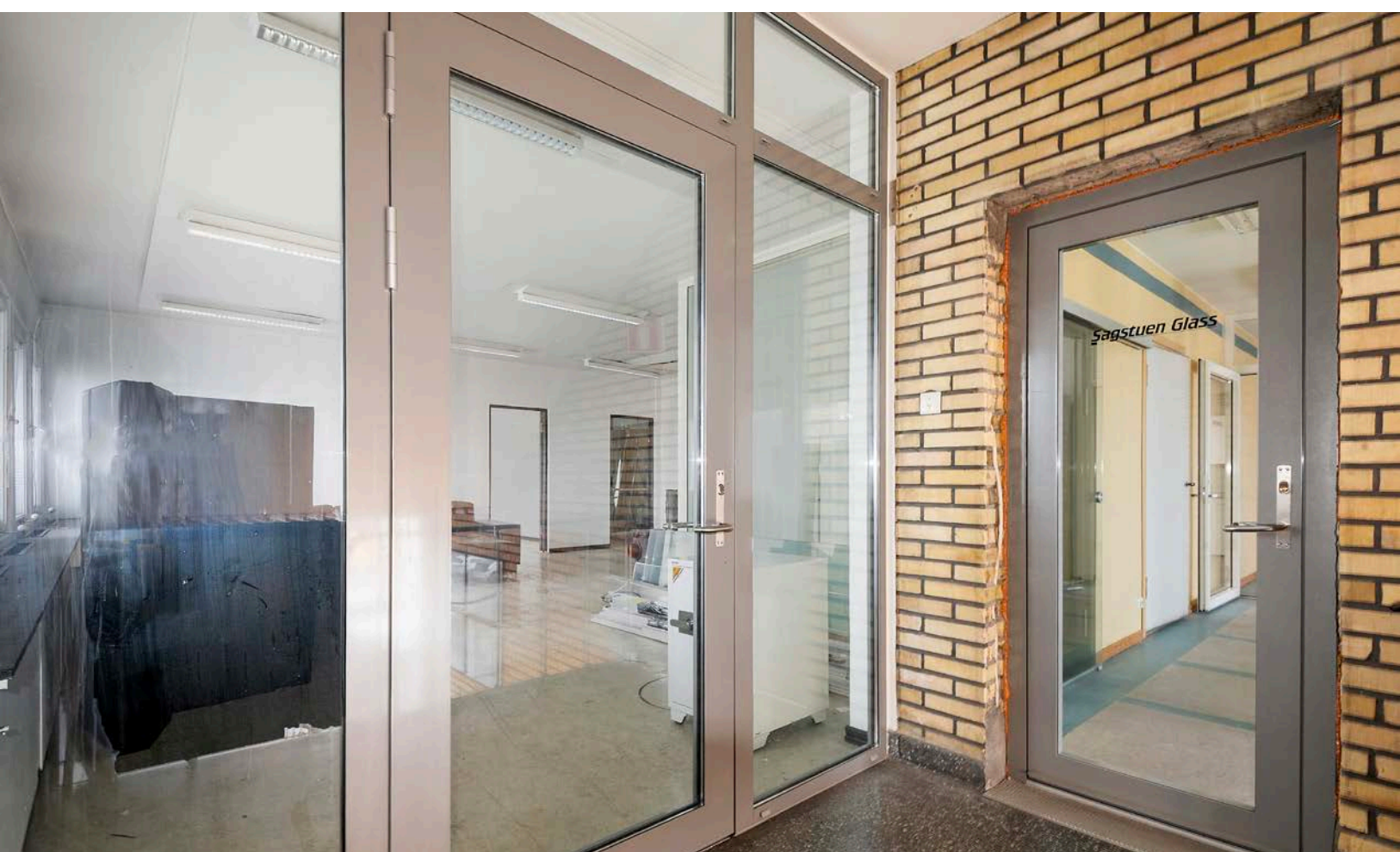
Næringslokaler Ringvegen 13A!

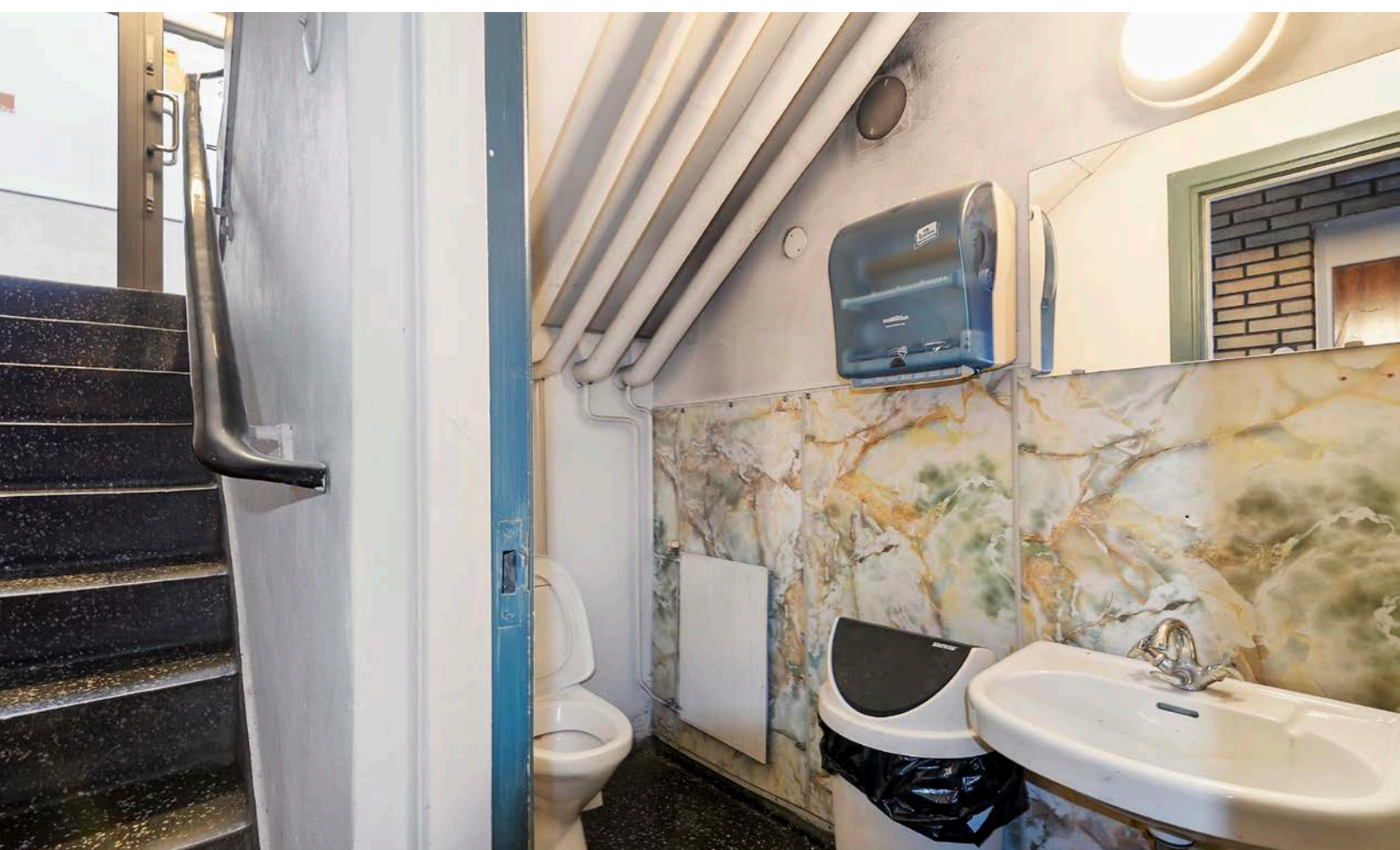


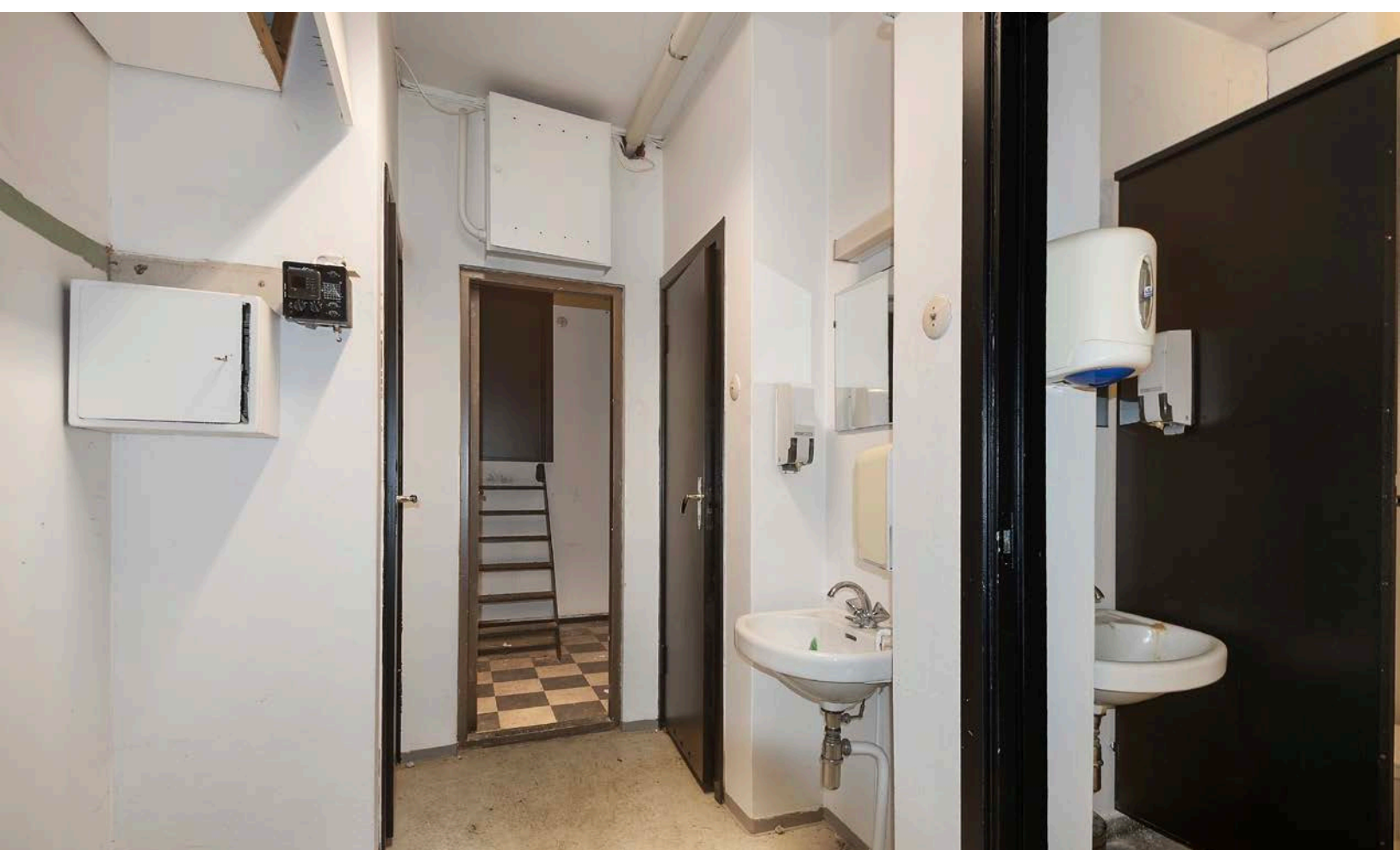








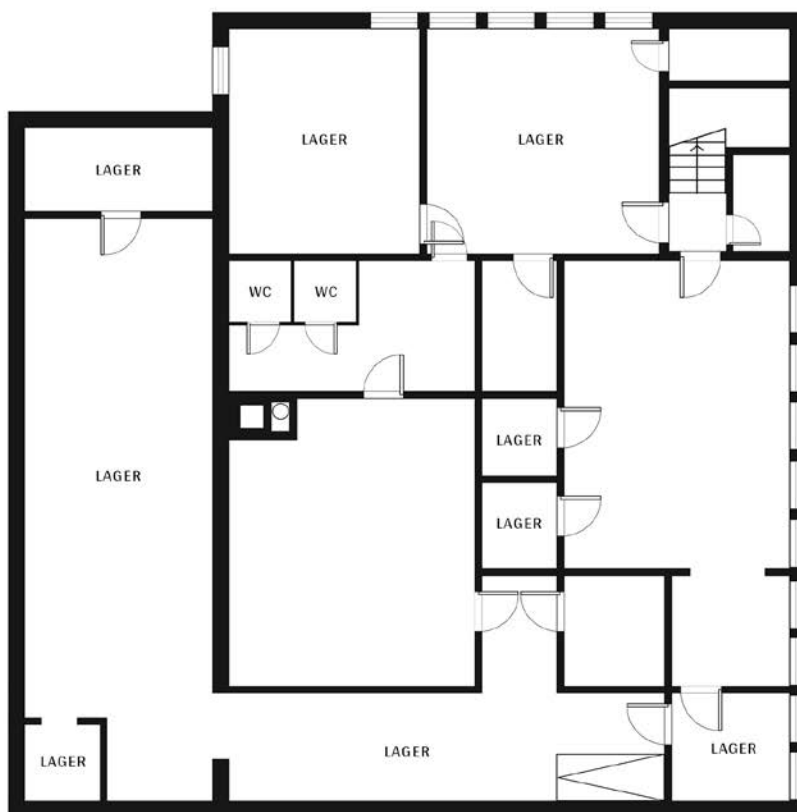




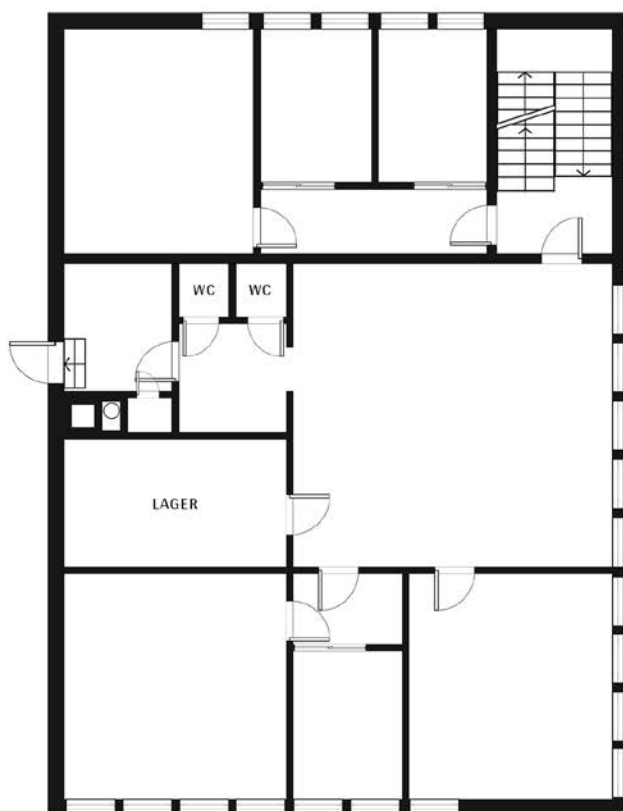








Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar – Avvik kan forekomme



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar – Avvik kan forekomme



Vedlegg

VERDITAKST

Ringvegen 13 A, 2816 GJØVIK

Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5), bnr 240 (snr: 7)
3407 GJØVIK KOMMUNE



UTFØRT AV:

Svein Erik Myrvang

Telefon: 93256766

E-post: svein@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Marcus Fremstad

Telefon: 483 46 935

E-post: marcus@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør



Dato befaring: 18.12.2025

Utskriftsdato: 06.01.2026

Dato verdisetting: 17.12.2025

Oppdrag nr: 2022038

1 Innholdsfortegnelse

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

Vedlegg:

Grunnbokutskrift

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD

Bygget har enkel standard.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Oppgradering av el anlegg, ventilasjon, overflater, vinduer og innvendige vann og avløpsrør.

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. Nettokapitaliserin 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.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,57% med følgende begrunnelse:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.

Markedsvudering er for begge seksjoner nr. 5 og 7.

Markedsverdi begge seksjoner kr. 3 900 000.-

Markedsverdi kontorer seksjon 7 kr. 3 100 000.-

Markedsverdi kjeller seksjon 5 kr. 800 000.-

Kunde:

Sagstuen holding AS

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger:

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5), bnr 240 (snr: 7)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A, 2816 GJØVIK



med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi: **Kr. 3 900 000**

Dato verdisetting: 17.12.2025

Takstingeniører: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 93256766**
Marcus Fremstad Tlf.: 483 46 935

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

GJØVIK, 06.01.2026

Svein Erik Myrvang
Ingeniør / sertifisert takstmann-REV
Telefon: 93256766

Marcus Fremstad
Telefon: 483 46 935



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	18.12.2025	Plantegninger.	Innhentet	
Reguleringsplaner	18.12.2025		Innhentet	
Radonmåling			Finnes ikke	
Kommunens kart	18.12.2025		Innhentet	
Eiendomsdata.no	18.12.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.		
Grunnbokutskrift	18.12.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.
Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Kunde: Sagstuen holding AS

Formålet med oppdraget Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 18.12.2025
Svein Erik Myrvang. Sertifisert takstingeniør-REV. Tlf. 915 79 679

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtarealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Reguleringsplan for Kirkeby sør. Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 62 Bnr: 240 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Tomten er felles for sameiet.
Hjemmelshaver:	Sagstuen Holding As Kontrollvegen 2 2827 Hunndalen
Adresse:	Ringvegen 13 A, 2816 Gjøvik.
Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 62 Bnr: 240 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 595 m ²
Hjemmelshaver:	Sagstuen Holding AS
Adresse:	Ringvegen 13 A, 2816 Gjøvik
Kommentar:	Tomten er felles for sameiet

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, grøntareal.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensing.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har ikke et utbyggingspotensiale. Ved en eventuell utbygging av eiendommen forutsettes det at hele eller deler av dagens bygningsmasse må rives. Utbyggingsmuligheter er ikke vurdert, men anses å ha positiv innvirkning på et eventuelt salg. Vurdering av utbyggingspotensiale er ikke en del av mandatet i denne verditaksten.
Beliggenhet	Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

Støy

Gul og rød støysone



Radon

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1962 Kilde: Byggeår er usikkert.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	277	252	Div boder, teknisk rom.
2. etasje	227	207	Kontorer, lager, kjøkken.
Sum bygning:	504	459	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Ikke kjent om det er etablert drenering. Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur.
Fall på terreng mot grunnmur registrert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i betong. Fasadeplater og forblending med teglstein.
Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Fasader

Utvendig kledd med fasadeplater. Teglforblending. Grunnmur pusset over terreng.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdør i metall med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.
MERKNADER:
Enkelte vinduer er punktert.
Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak.
MERKNADER:
Vannlekkasje over tid i takkonstruksjonen.

Taktekking

Taktekking med papp/ folie.
MERKNADER:
Taktekkingen er ca 5 år gammel.

Renner, nedløp og beslag

Utvendige beslag i metall. Takrenner i metall.

Etasjeskillere

Etasjeskiller i betong.
MERKNADER: Skjevheter i gulv, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning

Innvendige overflater

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5), bnr 240 (snr: 7)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A, 2816 GJØVIK



Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Gulvbelegg.
Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling. Malte glatte flater. Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Betong.
MERKNADER:
Behov for vedlikehold/ oppgradering av alle overflater.



Innvendige trapper

Betongtrapp mellom kjeller og 1.etasje. Betongtrapp mellom 1. og 2.etasje.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med: Glatte fronter. Frittstående: Kjøleskap. Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Hybelkjøkken med vask, kokemulighet og kjøleskap.



Varme generelt

Oppvarming består i hovedsak av: Strøm. Panelovner. Varmepumpe luft/ luft.



Sanitær primæranlegg

Vann- og avløpsrør fra byggeår. Hodestoppekran plassert i kjeller.



Vannmåler og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Usikkert om ventilasjonsanlegg plassert på tak fungerer.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

MERKNAD:

Anlegget anbefales kontrollert.

Samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anlegget må påregnes oppgradert eller utskiftet.



Brenselstank

Nedgravd oljetank.

Ukjent om dette er sameiets ansvar.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmassen har enkel standard.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

MERKNADER:

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Oppgradering av el anlegg, ventilasjon, overflater, vinduer og innvendige vann og avløpsrør.

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5), bnr 240 (snr: 7)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A, 2816 GJØVIK



Vedlikehold

BYGNING:

Følgende er vedlikehold/påkostet:

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Gjenstående arbeider

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensing.

RADON:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

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 %
Næringsbygg											
-2. etasje											
2 etasje kontor	2. etasje	237 m²	100		1/2025	5/2026	100	2 000	474 000	6/2026	100
-Boder/ lager/ teknisk rom											
Kjeller lager	Kjeller	277 m²						500	138 500	1/2026	100
Sum:			100						612 500		
Total:			100						612 500		

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 %
Næringsbygg											
-Ledig											
Kjeller lager	Kjeller	277 m²						500	138 500	1/2026	100
-Ledig											
2 etasje kontor	2. etasje	237 m²	100		1/2025	5/2026	100	2 000	474 000	6/2026	100
Sum:			100						612 500		
Total:			100						612 500		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for næringseiendom utenfor bynære strøk har de siste årene hatt utfordringer, og består i hovedsak av eldre næringseiendom som pr. i dag har lavere leiepriser. Leiemarkedet er preget av lite åpenhet, lav omløpshastighet og få annonserte lokaler, og de fleste behov løses i uformelle kanaler. Lokale eiendomsaktører med finansiell stryke ønsker imidlertid ofte å eie egen eiendom. Handelseiendommer eller eiendom utleid til solide leietakere på lange kontrakter oppnår den høyeste prisingen.

Kommentar leiekontrakter

Lokalene har ikke leietakere.

Utleiepriser

Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens leietaker og ved skifte av leietaker er det sannsynlig at all bygningsmasse vil bli utleid. Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker.

Tidligere takster

Ikke opplyst om tidligere takster.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
2. etasje	237		100	237	2 000	474 000
Boder/ lager/ teknisk rom				277	500	138 500
Sum	237		100	514		612 500

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			612 500
Tap ved ledighet, 5%			30 625
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		20 000	
Eiendomsskatt		35 000	
Andel felleskostnader		20 000	75 000
Eiendommens inntektsoverskudd			506 875

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.

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: **2 595,0 m²**

Sum areal: **2 595,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **259 500**

Verdi tomt: **259 500**

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.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 16 065 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 11 730 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 4 335 000

Sum teknisk verdi bygninger 4 335 000

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 hentet fra Norges Bank. 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. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.

Forutsetninger

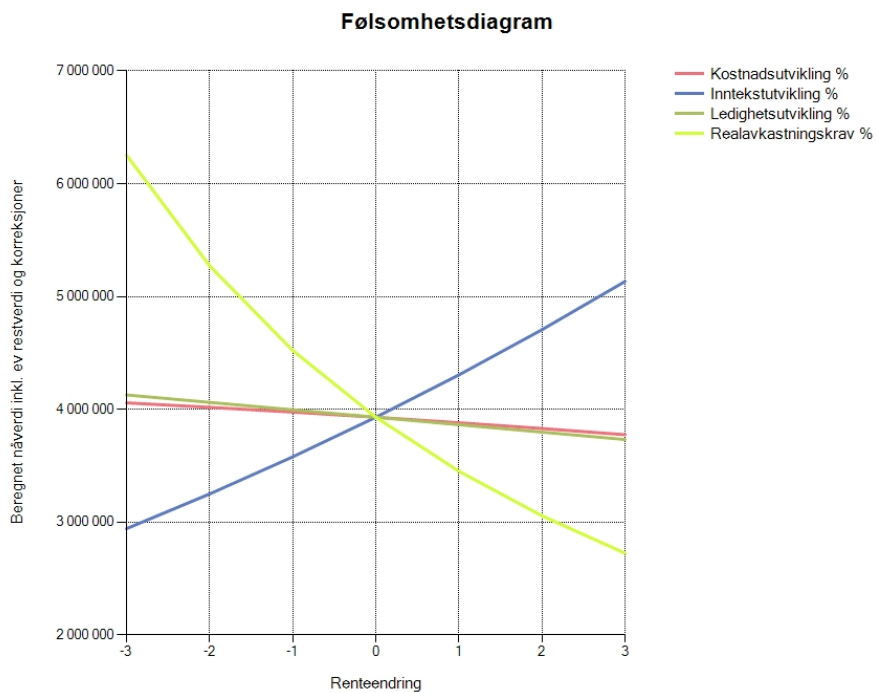
Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	506 875
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 506 875) når realrenten er 9,57%	5 296 499
Korreksjon: Rehabilitering av kontorer og kjeller.	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 796 499
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 800 000
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 Følsomhetsanalyse

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



VERDITAKST

Ringvegen 13 A Seksjon 5, 2816 GJØVIK

Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5)
3407 GJØVIK KOMMUNE



UTFØRT AV:
Svein Erik Myrvang
Telefon: 915 79 679
E-post: svein@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Marcus Fremstad
Telefon: 483 46 935
E-post: marcus@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Utskriftsdato: 06.01.2026
Dato verdisetting: 17.12.2025
Oppdrag nr: 2022043

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Kontantstrømsanalyse	15
5.5 Følsomhetsanalyse	17

Vedlegg:

Grunnbokutskrift

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD

Bygget har enkel standard.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Oppgradering av el anlegg, ventilasjon, overflater, vinduer og innvendige vann og avløpsrør.

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.

Nettokapitaliserin 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.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,57% med følgende begrunnelse:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.

Markedsvurdering er for seksjon nr. 5. kr. 800 000.-

Kunde:

Sagstuen holding AS

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger:

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi:

Kr. 800 000

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A Seksjon 5, 2816 GJØVIK



Dato verdisetting: 17.12.2025

Takstingeniører: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 932 56766**
Marcus Fremstad Tlf.: 483 46 935

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

GJØVIK, 06.01.2026

Svein Erik Myrvang
Sertifisert takstingeniør-REV
Telefon: 932 56766

Marcus Fremstad
Telefon: 483 46 935



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	19.12.2025		Innhentet	
Reguleringsplaner	19.12.2025		Innhentet	
Radonmåling			Finnes ikke	
Energiattest			Finnes ikke	
Eiendomsdata.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.		
Eiers representant		Ga opplysninger og fremviste eiendommen.		
Grunnbokutskrift		Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Kunde: Sagstuen holding AS

Formålet med oppdraget Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtarealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Reguleringsplan for Kirkeby sør. Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 62 Bnr: 240 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Sagstuen Holding As Kontrollvegen 2 2827 Hunndalen
Adresse:	Ringvegen 13 A, 2816 Gjøvik.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, grøntareal.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har ikke et utbyggingspotensiale. Ved en eventuell utbygging av eiendommen forutsettes det at hele eller deler av dagens bygningsmasse må rives. Utbyggingsmuligheter er ikke vurdert, men anses å ha positiv innvirkning på et eventuelt salg. Vurdering av utbyggingspotensiale er ikke en del av mandatet i denne verditaksten.
Beliggenhet	Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud
Støy	Gul og rød støysone
Radon	Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1962 Kilde: Byggeåret er usikkert.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	277	252	Div boder, teknisk rom.
Sum bygning:	277	252	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Ikke kjent om det er etablert drenering. Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur.
Fall på terreng mot grunnmur registrert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i betong. Fasadeplater og forblending med teglstein.
Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Fasader

Utvendig kledd med fasadeplater. Teglforblending. Grunnmur pusset over terreng.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdør i metall med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.
MERKNADER:
Enkelte vinduer er punktert.
Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak.
MERKNADER:
Vannlekkasje over tid i takkonstruksjonen.

Taktekking

Taktekking med papp/ folie.
MERKNADER:
Taktekkingen er ca 5 år gammel.

Renner, nedløp og beslag

Utvendige beslag i metall. Takrenner i metall.

Etasjeskillere

Etasjeskiller i betong.

MERKNADER: Skjevheter i gulv, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning

Innvendige overflater

Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Gulvbelegg.

Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling. Malte glatte flater. Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Betong.

MERKNADER:

Behov for vedlikehold/ oppgradering av alle overflater.



Innvendige trapper

Betongtrapp mellom kjeller og 1.etasje. Betongtrapp mellom 1. og 2.etasje.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med: Glatte fronter. Frittstående: Kjøleskap. Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Hybelkjøkken med vask, kokemulighet og kjøleskap.



Varme generelt

Oppvarming består i hovedsak av: Strøm. Panelovner. Varmepumpe luft/ luft.



Sanitær primæranlegg

Vann- og avløpsrør fra byggeår. Hodestoppekran plassert i kjeller.



Vannmåler og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Usikkert om ventilasjonsanlegg plassert på tak fungerer.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

MERKNAD:

Anlegget anbefales kontrollert.

Samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anlegget må påregnes oppgradert eller utskiftet.



Brenselstank

Nedgravd oljetank.

Ukjent om dette er sameiets ansvar.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmassen har enkel standard.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

MERKNADER:

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 5)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A Seksjon 5, 2816 GJØVIK



Vedlikehold

BYGNING:

Følgende er vedlikehold/påkostet:

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Gjenstående arbeider

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

RADON:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

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 %
Næringsbygg											
-Kjeller											
Kjeller lager	Kjeller	277 m ²						500	138 500	1/2026	100
Sum:									138 500		
Total:									138 500		

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 %
Næringsbygg											
-Ledig											
Kjeller lager	Kjeller	277 m ²						500	138 500	1/2026	100
Sum:									138 500		
Total:									138 500		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for næringseiendom utenfor bynære strøk har de siste årene hatt utfordringer, og består i hovedsak av eldre næringseiendom som pr. i dag har lavere leiepriser. Leiemarkedet er preget av lite åpenhet, lav omløpshastighet og få annonserte lokaler, og de fleste behov løses i uformelle kanaler. Lokale eiendomsaktører med finansiell stryke ønsker imidlertid ofte å eie egen eiendom. Handelseiendommer eller eiendom utleid til solide leietakere på lange kontrakter oppnår den høyeste prisingen.

Kommentar leiekontrakter

Lokalene har ikke leietakere.

Utleiepriser

Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens leietaker og ved skifte av leietaker er det sannsynlig at all bygningsmasse vil bli utleid. Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker.

Tidligere takster

Ikke opplyst om tidligere takster.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Kjeller				277	500	138 500
Sum				277		138 500

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			138 500
Tap ved ledighet, 3%			4 155
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		5 000	
Eiendomsskatt		17 000	
Andel felleskostnader		10 000	32 000

Eiendommens inntektsoverskudd **102 345**

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.

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: 0,0 m²

Sum areal: 0,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

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.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 5 040 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 220 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 820 000

Sum teknisk verdi bygninger 820 000

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 hentet fra Norges Bank. 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. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	102 345
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 102 345) når realrenten er 9,57%	1 069 436
Korreksjon: Rehabilitering av kjeller	- 300 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	769 436
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	770 000
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 normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
	2026	400 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	32 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,57 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,57 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	3,0 % F.o.m. år: 2026		

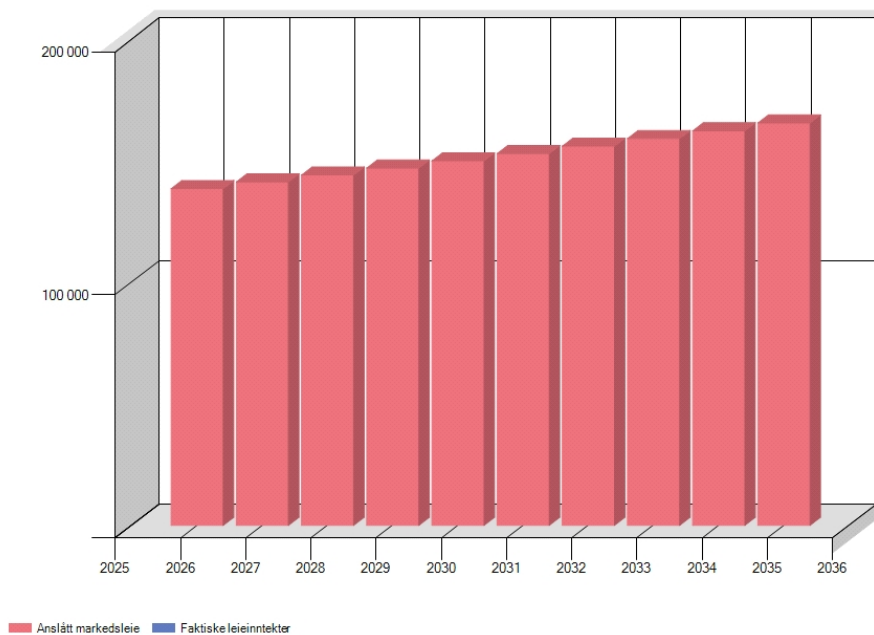
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	138 500	32 000	400 000	4 155	- 297 655	- 297 655
2027	141 270	32 640		4 238	104 392	93 566
2028	144 095	33 293		4 323	106 480	85 541
2029	146 977	33 959		4 409	108 609	78 203
2030	149 917	34 638		4 498	110 782	71 495
2031	152 915	35 331		4 587	112 997	65 363
2032	155 973	36 037		4 679	115 257	59 756
2033	159 093	36 758		4 773	117 562	54 631
2034	162 275	37 493		4 868	119 913	49 945
2035	165 520	38 243		4 966	122 312	45 661
Nåverdi av resultat, sum:						306 505

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

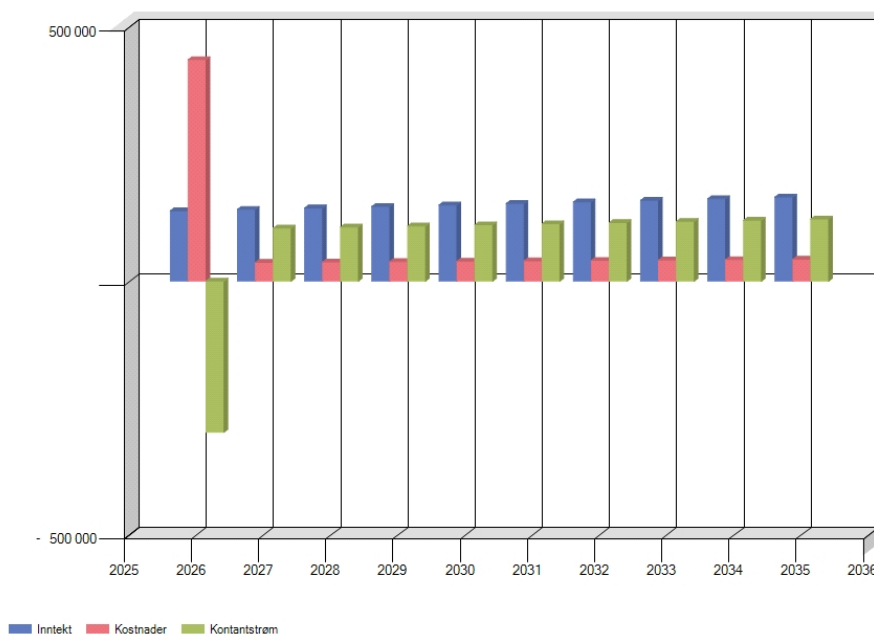
Estimert	Kalkulert
	1 278 075
	427 644
306 505	734 149

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	306 505	734 149

Leieinntekter og anslått markedsleie

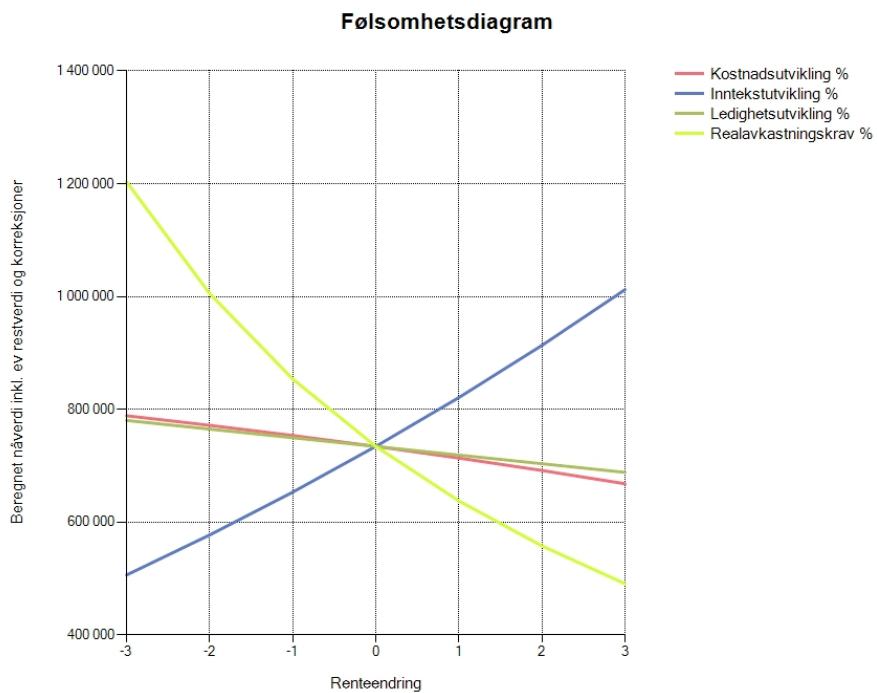


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

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



VERDITAKST

Ringvegen 13 A Seksjon 7, 2816 GJØVIK

Gnr 62: Bnr 240 (snr: 7)
3407 GJØVIK KOMMUNE



UTFØRT AV:

Svein Erik Myrvang

Telefon: 932 56 766

E-post: svein@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Marcus Fremstad

Telefon: 483 46 935

E-post: marcus@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør



Dato befaring: 19.12.2025

Utskriftsdato: 06.01.2026

Dato verdisetting: 17.12.2025

Oppdrag nr: 2022044

1 Innholdsfortegnelse

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

Vedlegg:

Grunnbokutskrift

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

BELIGGENHET

Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD

Bygget har enkel standard.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Oppgradering av el anlegg, ventilasjon, overflater, vinduer og innvendige vann og avløpsrør.

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.

Nettokapitaliserin 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.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,57% med følgende begrunnelse:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
 2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
 3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
 4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.
- Markedsvurdering er for seksjon 7. kr. 3 100 000.-

Kunde:

Sagstuen holding AS

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger:

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi:

Kr. 3 100 000

Dato verdisetting:

17.12.2025

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 7)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A Seksjon 7, 2816 GJØVIK



Takstingeniører: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 932 56 766**
Marcus Fremstad Tlf.: 483 46 935

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

GJØVIK, 06.01.2026

Svein Erik Myrvang
Sertifisert takstingeniør-REV
Telefon: 932 56 766

Marcus Fremstad
Telefon: 483 46 935



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger				
Reguleringsplaner				
Radonmåling				
Energiattest				
Husleie				
Utleiekontrakter				
Regnskap				
Kommunens kart				
Eiendomsdata.no				
Eiers representant				
Grunnbokutskrift				
		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. Ga opplysninger og fremviste eiendommen. Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom bestående av kontorer, lagerlokaler og butikkhandel.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Kunde:	Sagstuen holding AS konkursbo
Formålet med oppdraget	Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.12.2025 Svein Erik Myrvang. Sertifisert takstingeniør-REV. Tlf. 932 56 766 Marcus Fremstad. Sertifisert takstingeniør. Tlf. 483 46 935

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Reguleringsplan for Kirkeby sør. Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 62 Bnr: 240 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 595 m ²
Hjemmelshaver:	Sagstuen Holding AS Konkursbo
Adresse:	Ringvegen 13 A, 2816 Gjøvik
Kommentar:	Tomten er felles for sameiet

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, grøntareal.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har ikke et utbyggingspotensiale. Ved en eventuell utbygging av eiendommen forutsettes det at hele eller deler av dagens bygningsmasse må rives. Utbyggingsmuligheter er ikke vurdert, men anses å ha positiv innvirkning på et eventuelt salg. Vurdering av utbyggingspotensiale er ikke en del av mandatet i denne verditaksten.
Beliggenhet	Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud
Støy	Gul og rød støysone
Radon	Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Området på Kirkeby er et populært knutepunkt for handel og industri i Gjøvik. Det er god tilgang til offentlig transport med bussforbindelser i nærheten, samt et etablert gang- og sykkelveinett som knytter området til sentrum og omkringliggende boligområder som Kopperud
-----------------------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1962

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	227	207	Kontorer, lager, kjøkken.
Sum bygning:	227	207	

Kommentar areal

Areal: BRA.er oppmålt, BTA er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Ikke kjent om det er etablert drenering. Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur.
Fall på terreng mot grunnmur registrert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i betong. Fasadeplater og forblending med teglstein.
Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Fasader

Utvendig kledd med fasadeplater. Teglforblending. Grunnmur pusset over terreng.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdør i metall med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

MERKNADER:

Enkelte vinduer er punktert.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak.

MERKNADER:

Vannlekkasje over tid i takkonstruksjonen.

Taktekking

Taktekking med papp/ folie.

MERKNADER:

Taktekkingen er ca 5 år gammel.

Renner, nedløp og beslag

Utvendige beslag i metall. Takrenner i metall.

Etasjeskillere

Etasjeskiller i betong.

MERKNADER: Skjevheter i gulv, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning

Innvendige overflater

Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Gulvbelegg.

Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling. Malte glatte flater. Innvendige vegger er i hovedsak preget av:

Malte glatte flater. Betong.

MERKNADER:

Behov for vedlikehold/ oppgradering av alle overflater.



Innvendige trapper

Betongtrapp mellom kjeller og 1.etasje. Betongtrapp mellom 1. og 2.etasje.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med: Glatte fronter. Frittstående: Kjøleskap. Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Hybelkjøkken med vask, kokemulighet og kjøleskap.



Varme generelt

Oppvarming består i hovedsak av: Strøm. Panelovner. Varmepumpe luft/ luft.



Sanitær primæranlegg

Vann- og avløpsrør fra byggeår. Hodestoppekran plassert i kjeller.



Vannmåler og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Usikkert om ventilasjonsanlegg plassert på tak fungerer.

Elektrisk primæranlegg

Ei-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskap i kjeller hadde ikke adkomst på befaringsdagen. Opplyst å være eldre anlegg med skrusikringer.

MERKNAD:

Anlegget anbefales kontrollert.
Samsvarserklæring på deler av anlegget.
Anlegget må påregnes oppgradert eller utskiftet.



Brenselstank

Nedgravd oljetank.
Ukjent om dette er sameiets ansvar.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmassen har enkel standard.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

MERKNADER:

Bygningen generelt bærer preg av elde og slitasje.

Matrikkel: Gnr 62: Bnr 240 (snr: 7)
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Ringvegen 13 A Seksjon 7, 2816 GJØVIK



Vedlikehold

BYGNING:

Følgende er vedlikehold/påkostet:

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Gjenstående arbeider

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensing.

RADON:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

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 %
Næringsbygg											
-											
2 etasje kontor	2 Etasje.	227 m²	50 000	181	1/2025	5/2026	100	1 800	498 600	6/2026	100
Sum:			50 000						498 600		
Total:			50 000						498 600		

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 %
Næringsbygg											
-											
2 etasje kontor	2 Etasje.	227 m²	50 000	181	1/2025	5/2026	100	1 800	498 600	6/2026	100
Sum:			50 000						498 600		
Total:			50 000						498 600		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Markedet for næringsseiendom utenfor bynære strøk har de siste årene hatt utfordringer, og består i hovedsak av eldre næringsseiendom som pr. i dag har lavere leiepriser. Leiemarkedet er preget av lite åpenhet, lav omløpshastighet og få annonserte lokaler, og de fleste behov løses i uformelle kanaler. Lokale eiendomsaktører med finansiell stryke ønsker imidlertid ofte å eie egen eiendom. Handelseiendommer eller eiendom utleid til solide leietakere på lange kontrakter oppnår den høyeste prisingen.
Kommentar leiekontrakter	Lokalene har ikke leietakere.
Utleiepriser	Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens leietaker og ved skifte av leietaker er det sannsynlig at all bygningsmasse vil bli utleid. Leiepris blir stipulert siden det ikke foreligger leietaker.
Tidligere takster	Ikke opplyst om tidligere takster.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
	227	181	50 000	227	1 800	498 600
Sum	227		50 000	227		498 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			498 600
Tap ved ledighet, 5%			24 930
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		10 000	
Eiendomsskatt		17 000	
Andel felleskostnader		10 000	37 000
Eiendommens inntektsoverskudd			436 670

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.

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: 2 595,0 m²

Sum areal: 2 595,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 259 500

Verdi tomt: 259 500

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.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 245 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 468 888

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 3 776 112

Sum teknisk verdi bygninger 3 776 112

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 hentet fra Norges Bank. 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. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko: Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik
2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid god eksponering. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.
3. Bygning/kuransrisiko: Enkel standard på bygningsmassen. Bygningsmassen er har en grei planløsning.
4. Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 17. desember å holde styringsrenten uendret på 4 prosent. Det er usikkerhet om utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av neste år.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	436 670
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 436 670) når realrenten er 9,57%	4 562 905
Korreksjon: Rehabilitering av kontorer	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 062 905
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 060 000
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 normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,57 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,57 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Rehabilitering av lokaler	2026	1 500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	37 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,57 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	11,57 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	311 683	37 000	1 500 000	15 584	-1 240 901	-1 240 901
2027	508 572	37 740		25 429	445 403	399 214
2028	518 743	38 495		25 937	454 311	364 971
2029	529 118	39 265		26 456	463 398	333 666
2030	539 701	40 050		26 985	472 666	305 045
2031	550 495	40 851		27 525	482 119	278 880
2032	561 505	41 668		28 075	491 761	254 959
2033	572 735	42 501		28 637	501 597	233 089
2034	584 189	43 351		29 209	511 629	213 096
2035	595 873	44 218		29 794	521 861	194 818
Nåverdi av resultat, sum:						1 336 837

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

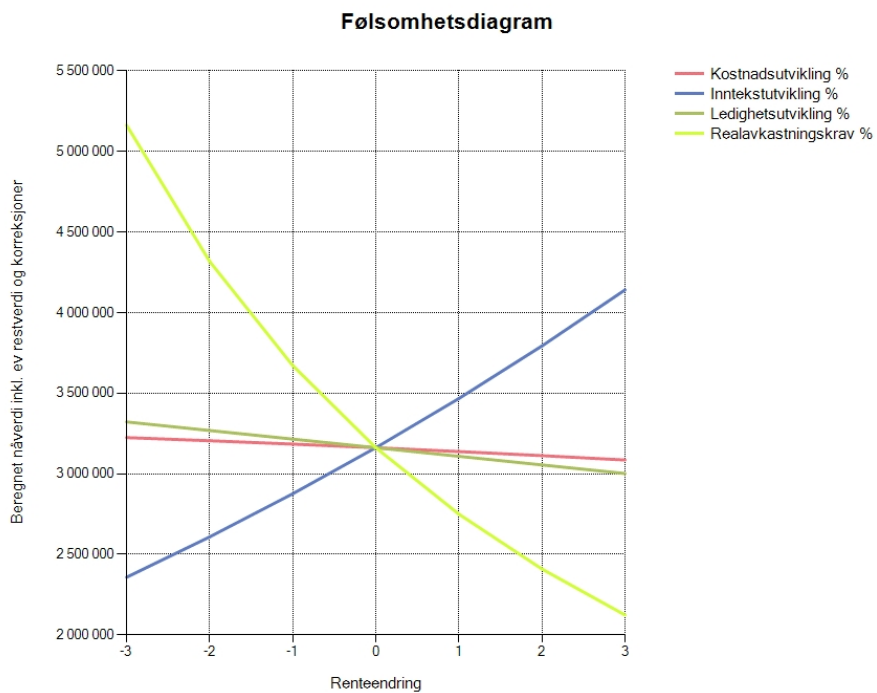
Estimert	Kalkulert
	5 453 094
	1 824 604
1 336 837	3 161 441

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 336 837	3 161 441
--	------------------	------------------

5.5 Følsomhetsanalyse

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



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Nabolagsprofil

Ringvegen 13A

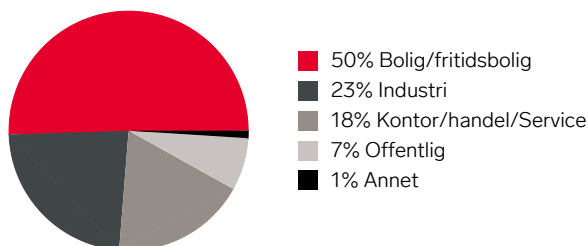
Lokal transport

 Kirkebyvegen Linje B41, 421	1 min  0.1 km
 Kirkeby Linje B45, 102, 103, 404, 405, 421	4 min  0.3 km
 Gjøvik skystasjon Buss, tog	19 min  1.7 km
 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	21 min  1.8 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 23 min 
---	--

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Uno-X Gjøvik syd	4 min 
 Kople Kallerud øst Gjøvik normallad...	14 min 

Parkering

 Gjøvik stasjon - korttidsparkering	21 min 
 Gjøvik Stasjon - langtidsparkering	6 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



Gateparkering

Lett 85/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100

Området har blitt vurdert av 39 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
NTNU i Gjøvik	720
DNB Bank ASA	238
Ecura Bo og Habilitering AS	173
Hunton Fiber AS	154
Topro Industri AS	142
Fagskolen Innlandet	137
Gjøvik Kommune Boliger Alf Prøysens V...	128
Johs Olsen AS Hovedkontor	103
Innlandet Distribusjon Gjøvik AS	97
Øveraasen AS	88
Byggmakker Handel AS	87
Betonmast Innlandet AS	78
Gjøvik Kommune Forpleiningstjenesten	67
Hunter Douglas Norge AS	65
Nordbohus Innlandet AS	61

Treningscenter

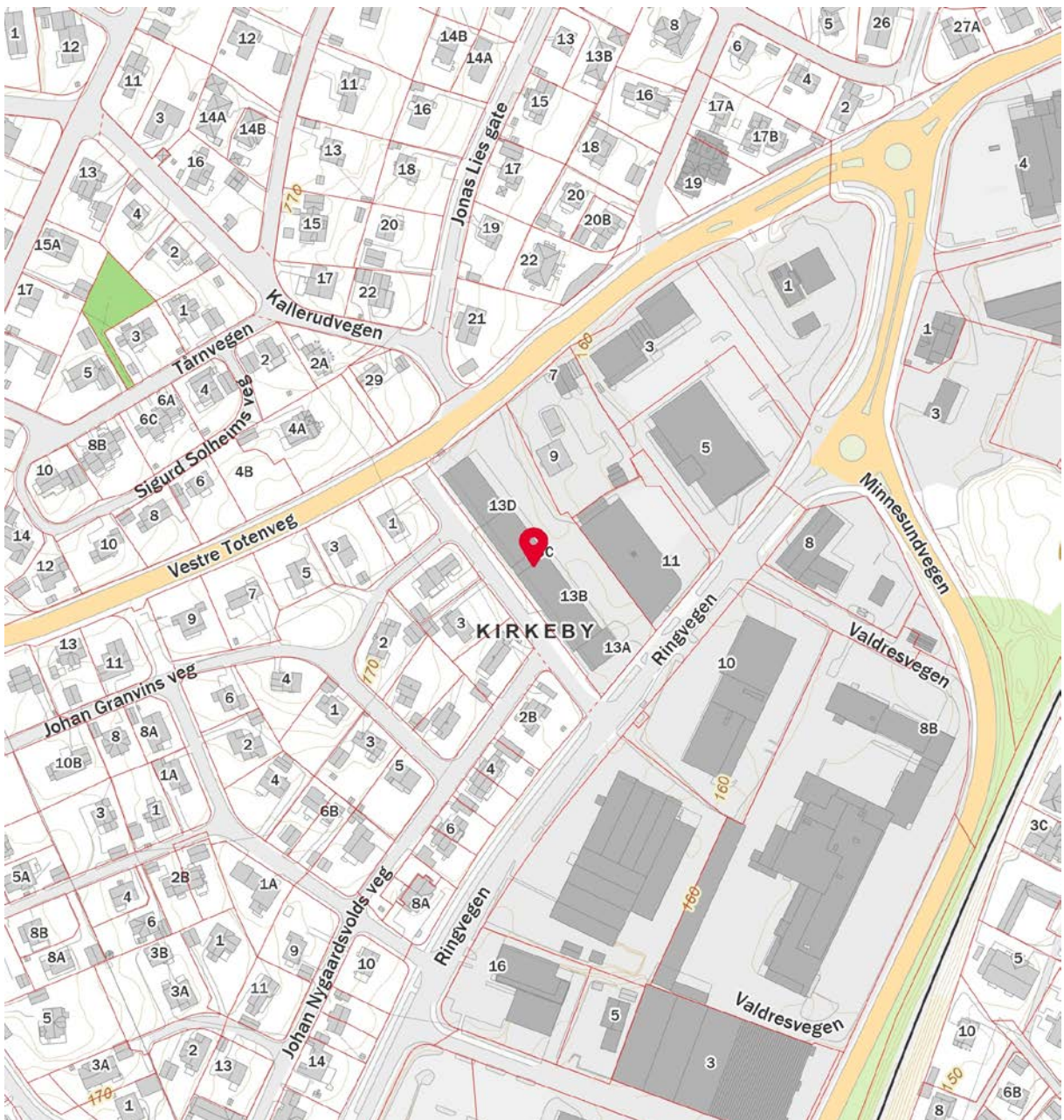
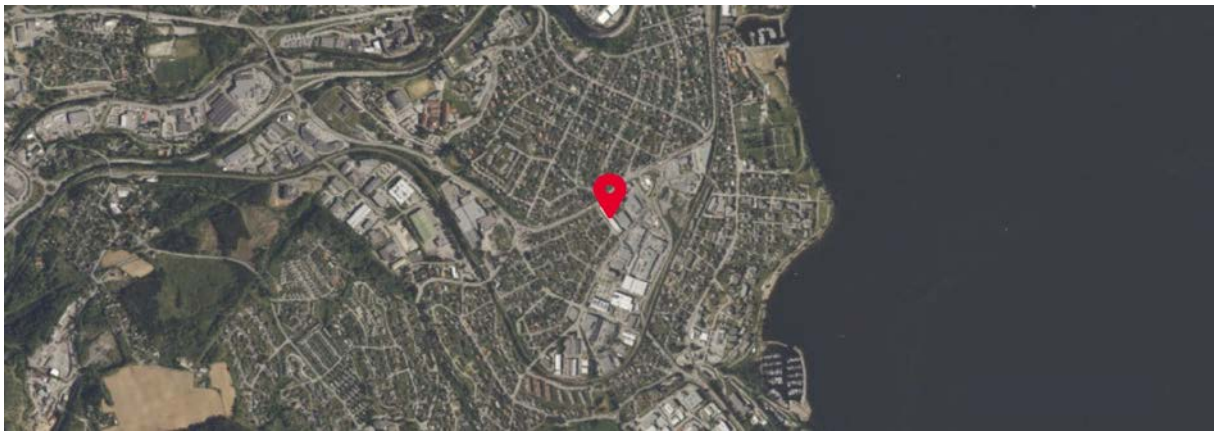
 Mudo Gjøvik	20 min 
 MOVA Gjøvik sentrum	21 min 

Dagligvare

Rema 1000 Kirkeby	2 min 
Kiwi Kirkeby	5 min 
PostNord	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 62

Bnr: 240

Fnr: 0

Snr: 0

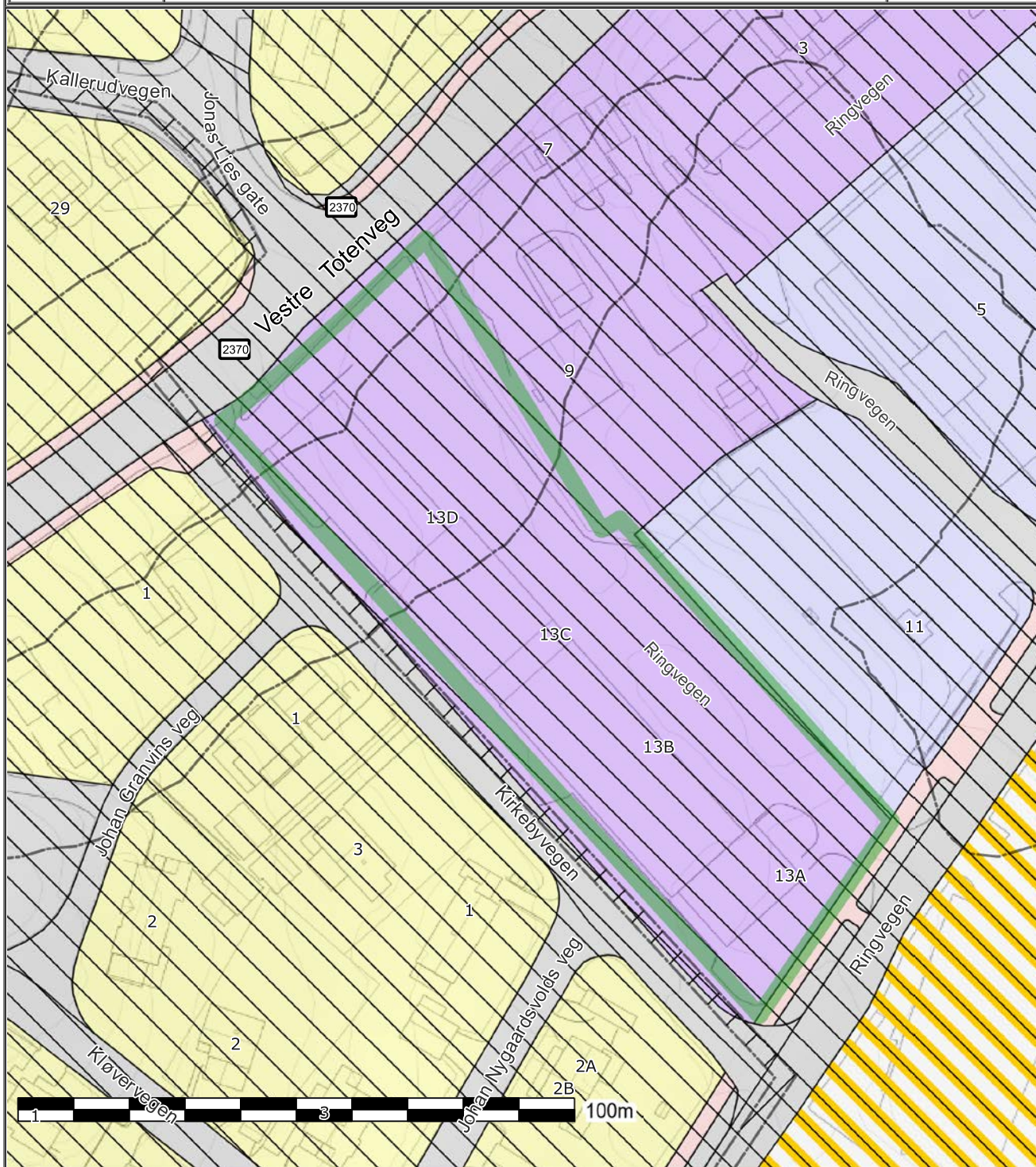
Adresse: Ringvegen 13A, 2816 GJØVIK, med flere

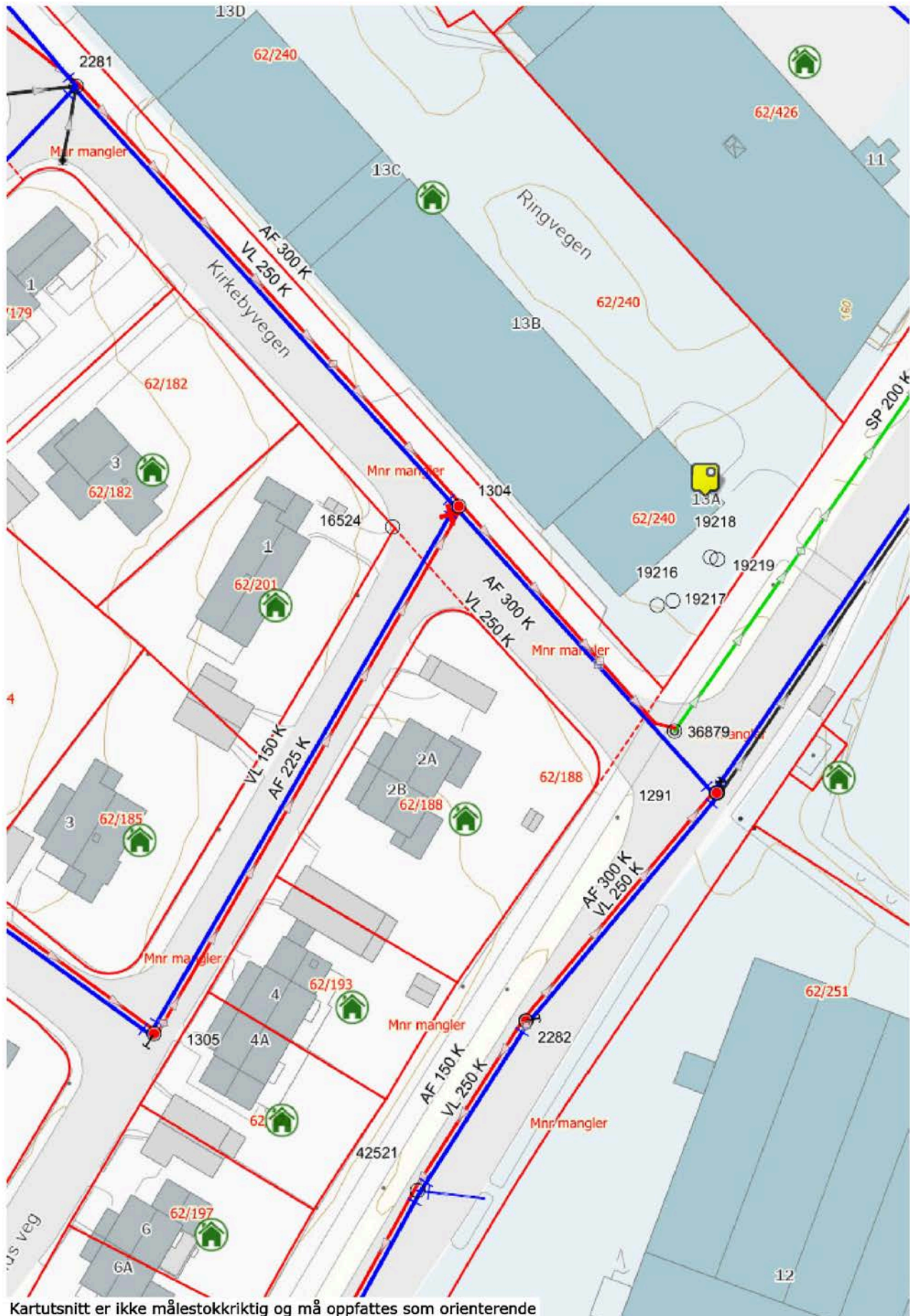
Hj.haver/Fester:

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 25/11-2025 Sign:

Målestokk
1:1000





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ringvegen 13A
2816 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre