



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

**Næringseiendommen Bråstadvika
småbåthavn og Bråstadvika
parkering kan bli din!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Bråstadvika båthavn!



Megler
Lene Bergum Pettersson

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

Aktiv Gjøvik Land Tøten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Årlig festeavgift: Kr 140 977,-
Selger: Bjørn Engebretsen

Salgsobjekt: Næringstomt
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total:
Tomtstr.: 16535 m²
Gnr./bnr. Gnr. 80, bnr. 75
Gnr. 80, bnr. 74

Oppdragsnr.: 1209240092

Næringseiendommen
Bråstadvika småbåthavn
og Bråstadvika parkering.

Eiendommen består av parkeringsplass og båthavn, begge deler med utviklingspotensial.

Det er sammensatt 5 brakker/moduler på eiendommen som er planlagt brukt til servering/catering og kontorer.
Bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging og utvikling av eiendommen, eksisterende bebyggelse er provisorisk.

Festet flate og skrånende tomter som er opparbeidet med grøntareal med enkel beplantning.
Mye av eiendommen over båthavn har naturtomt.
Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn, det er gode parkeringsmuligheter.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen12
Tilstandsrapport23
Forbrukerinformasjon53
Budskjema56







Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Brakkerigg

Bruksareal BRA

1. etasje: 125 kvm

Kontorer, kjøkken og servering.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte takstrapport.

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

16535 m²

Tomtebeskrivelse

Festet flate og skrånende tomter som er opparbeidet med gruset parkeringsarealer, grøntareal med enkel beplantning. Mye av eiendommen over båthavn som naturtomt.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kartverket/ kommunen.

Arealet inkludere både 80/75 Bråstadvika Småbåthavn og 80/ 74 Bråstadvika Parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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.

Årlig festeavgift

Kr 140 977

Festetid

Festetid 80 år med rett til fornyelse på 20 år av gangen.

Regulering av festeavgift

Indeksregulering hver år i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Utkjøp av festetomt vil evt. være etter avtale med grunneier.

Festekontrakt datert

15.04.2005.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nederst i Bråstadvika, med adkomst fra Trondhjemsvegen via Bråstadvika. Et flott og idyllisk område langs Mjøsa. Nærområdet byr på pent opparbeidet sandstrand hvor man kan kose seg og nyte solrike dager. Gjøvik Campingsenter er nærmeste nabo til båthavna og det er kort veg til Sveastranda Camping.

Til Gjøvik sentrum er det ca 4 km. I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, Skibladnerbrygge, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i helgene. Bra med konserter og forskjellige arrangementer året rundt.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Gjøvikstranda, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med ballbaner, Gjøvik Olympiske Fjellhall og Røverdalen svømmeanlegg.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak boligbebyggelse og fritid i området rundt.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Det er sammensatt 5 brakker/moduler på eiendommen som er planlagt brukt til servering/ catering og kontorer.

Modulene er oppsatt på enklere fundamentering og forberedt for vann/avløp. Det er opplyst om

fagmessig opplegg for strøm. Nyere taktekking.

Totalt areal for modulene er ca 135m².

Det er også to containere på eiendommen benyttet til lager.

Iht. verdirapport næringstakst datert 07.08.2024 av Amund Forset. For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Eiendommen består av parkeringsplass og båthavn- begge deler med utviklingspotensial.

Standard

Eiendommen har enkel standard og er ikke oppgradert vesentlig de senere år. Deler av eiendommen er igjenvokst og brakkeriggen har manglende ferdigstillelse. Videre er det ikke laget system for betaling av bobilparkering. Det er påregnelig med påkostninger og utviklingskostnader for å løfte eiendommen opp og frem.

Eiendommens potensiale

Det er utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging og utvikling av eiendommen, eksisterende bebyggelse er provisorisk.

Eiendommen har imidlertid eksponering både mot båtfolk og bobilturister.

Det ansees å være et solid utbyggingspotensiale for 80/75.
Her foreligger planer om utvidelse av båthavn og for oppføring av bygg med fasiliteter/servering. Disse er ikke igangsatt.
Det tas forbehold om at evt. utbygging på eiendommen godkjennes av byggesaksavdelingen i kommunen.

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygningsmassen, men manglende ferdigstillelse.
Bygningsmassen har en god planløsning tilpasset formål. Midlertidig bygningsmasse som med enkelhet kan fjernes.

Bygningen er relativt gammel og har et etterslep på det utvendige og innvendig vedlikeholdet.
Innvendige lager- og kontorarealer fremstår med varierende tilstand og som noe utidsmessige og enkle.

Parkering

Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn, det er gode parkeringsmuligheter.

Diverse

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.

Forurensning og miljø

Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i

grunnen.
Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Eiendommen ligger i et område som i følge NGI har høye forekomster av radon.
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: [https:// geo.ngu.no/kart/radon_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/).
Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering.
Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.

**Energi
Oppvarming**

Kun brakkerigg på eiendommen pr. i dag.

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

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

Piper og ildsteder:
Feiling/ tilsyn er ikke utført.

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Ingen energimerking foreligger av denne eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 8 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 000

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen 80/75 i 2023:
Vann og avløp kr. 5771,-
Eiendomsskatt kr. 2145,-

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

Kostnader til renovasjon må påregnes.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen 80/74 i 2023:
Eiendomsskatt kr. 1075,-

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 3 220

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 80/ 75 - 429000,- pr. 2023.
Eiendomsskattetakst 80/ 74 - 215000,- pr. 2023.

Formuesverdi primær

Kr 332 520

Formuesverdi primær år
2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 332 520

Info vannavgift

Vannmåler:

- Sist avlest dato: 09.12.2023.

Sist avlest målerstand (kubikkmeter): 21 m3.

Drift og vedlikehold/ Faste løpende kostnader:

- festeavgift

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

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

Justeringsforpliktelser skatt og mva

Kjøper overtar eventuelt Selgers justerings-/

tilbakføringsforpliktelser 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 korrigerings 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. En Selger AS, som driver avgiftspliktig butikkvirksomhet og har oppført et nytt butikklokale der de avgiftsbelagte oppføringskostnader utgjør MNOK 40 med tillegg av 25 % merverdiavgift på MNOK 10, vil ha fradragsrett for hele den inngående merverdiavgiften på MNOK 10. Dette innebærer, på byggetiltakets fullføringstidspunkt den 1. januar 2020, at merverdiavgiftskostnadene for lokalene var kroner 0. Selger AS er nå i forhandlinger med Kjøper AS om salg av butikklokalene med overtakelse 1. januar 2021. Salget av butikklokalene vil i utgangspunktet medføre at Selger AS må tilbakebetale MNOK 9 (samlet) til staten, med mindre kjøper velger å overta justeringsforpliktelsen. Dersom eiendomsretten går over 1. januar 2021 må justeringsavtale for overtakelse av justeringsforpliktelsen inngås senest 10. april 2021. 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.

Info leieavtaler

Det er brygger til 60-70 båtplasser pt., hvor ca 30 båtplasser er belagt. Ellers foreligger ingen kontraktsmessige forhold.

Kontakt megler vedr info rundt leiekontrakter.

Utleie av båtplasser til fritidsbåter mot vederlag er unntatt fra merverdiavgift. Lovgiver har lagt til grunn at utleie av båtplasser er utleie av fast eiendom eller rettighet til slik eiendom, og det skal derfor ikke beregnes utgående merverdigavgift på leieinntektene og man får heller ikke fradrag for tilhørende kostnader.

Utleie av vinteropplagsplasser på land anses som hovedregel som en avgiftspliktig oppbevaringstjeneste og skal faktureres med mva gitt at opplaget medfører arbeid på båten, for eksempel ettersyn, service og sjøsetting.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 80, bruksnummer 75 i Gjøvik

kommune.Gårdsnummer 80, bruksnummer 74 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:

3407/80/75:
01.06.2005 - Dokumentnr: 3983 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2005 - Dokumentnr: 3983 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2005 - Dokumentnr: 2080 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:80 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1596179 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:80 Bnr:75

3407/80/74:
01.06.2005 - Dokumentnr: 3983 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 87 400

Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2005 - Dokumentnr: 3983 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 87 400
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2005 - Dokumentnr: 2079 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:80 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112431 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:80 Bnr:74

Tinglyste dokumenter 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. 300639283 Annen lagerbygning
- Bygningsnr. 300639288 Annen lagerbygning
- Bygningsnr. 300639289 Annen lagerbygning

Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest 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.

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.

Vei, vann og avløp
Det er privat veg til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Det er vannmåler installert.

Kommentar fra kommunen:
Kommunale VA-ledninger krysser over eiendommen.
VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse.
Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VAledninger.
Vedlagt er kartutsnitt som viser ledningstrasè.

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

vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver

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
Fritids- og turistformål
Friområde
Småbåthavn

Parkering
Nåværende - friområde

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Faresone: Flomfare

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) Bråstadvika, del av 80/1 (plan-id 05020243) vedtatt 27.9.2001 med senere endringer.

Formål:
Annet byggeområde (Fos)
Annet friområde (F-5 og F-6)
Privat småbåtanlegg (landdelen)
Privat småbåthavn (sjødelen)

Parkering

Friområde

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

Arealplaner under arbeid:
Det satt i gang arbeid med kommunedelplan for strandsona langs Mjøsa, og eiendommen ligger innenfor det området som planen skal dekke.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

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 i 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 500 000 (Prisantydning)
Omkostninger
212 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

VERDITAKST

Næringseiendom (lager/logistikk) Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

Gnr 80: Bnr 74, bnr 75
3407 GJØVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 30.07.2024
Utskriftsdato: 07.08.2024
Dato verdisetting: 30.07.2024
Oppdrag nr: 2022399



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

213 850 (Omkostninger totalt)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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 213 850

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Megler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Megler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

19.08.2024



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Brakkerigg	10
3.4.2 Båtplasser	10
3.4.3 Parkeringsplass	10
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
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 Kontantstrømsanalyse	16
5.5 Følsomhetsanalyse	18



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	SAMMENDRAG: BELIGGENHET: Eiendommen er beliggende nederst i Bråstadvika, noen km nord for Gjøvik sentrum. Det er gangavstand til Gjøvik sentrum. Det er adkomst fra Trondhjemsvegen via Bråstadvika. BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN Eiendommen består av parkeringsplass og båthavn- begge deler med utviklingspotensial. STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD: Eiendommen har enkel standard og er ikke oppgradert vesentlig de senere år. Deler av eiendommen er igjenvokst og brakkeriggen hr manglende ferdigstillelse. Videre er det ikke laget system for betaling av bobilparkering. Det er påregnelig med påkostninger og utviklingskostnader for å løfte eiendommen opp og frem. 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. EIENDOMSMARKEDET: Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet, men mulig noe stabilisert. Blant annet krigen i Ukraina skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Stigende lønnsvekst, svak krone og høye prisvekst på varene vi importerer venter å holde inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høy styringsrente. Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 10% med følgende begrunnelse: Renterisikoen: Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025. Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,48%. Objektrisikoen: Det er utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging og utvikling av eiendommen, eksisterende bebyggelse er provisorisk. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot båtfolk og bobilurister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat da begge disse segmentene virker å være stabile. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen Kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen, men manglende ferdigstillelse. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset formål. Midlertidig bygningsmasse som med enkelhet kan fjernes. Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det øvre sjikt. Bygningen er relativt gammel og har et etterslep på det utvendige og innvendig vedlikeholdet. Innvendige lager- og kontorarealer fremstår med varierende tilstand og som noe utidsmessige og enkle. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for a være noe over snittet.
----------------------------------	--

Matrikkel: Gnr 80: Bnr 74, bnr 75
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

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



VERDITAKST OVER EIENDOMMEN BRASTADVIKA 67 - 2825 GJØVIK
Verditaksten omfatter gnr/bnr 80/74 og 80/75.

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1.TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 10 000 000,-

2.TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrullet utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til
Tv = kr. 1 000 000.-

Herav er fratrullet kr. 1 500 000.- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg og gjenstående arbeider. Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrullet skjønsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 10 182 500,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 10 %. Her er gjort en korreksjon for Utviklingspotensial kr 2 500 000,-.

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser. Det er ikke kjennskap til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 9 679 143.- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 12% (kapitaliseringsrente 10% + inflasjon 2,0%). Her er forutsatt utviklingspotensial på kr. 2 500 000.-

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

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 10 000 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 1 000 000.-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 10 182 500,-(inkl. påkostning)
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 9 679 143.- (inkl. påkostning)
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 10 000 000,-

Kunde: Bjørn Engebretsen
Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Matrikkel: Gnr 80: Bnr 74, bnr 75
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

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



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 fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 10 000 000**

Dato verdisetting: 30.07.2024

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

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

SKREIA, 07.08.2024

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	22.07.2024		Finnes ikke	
Kommunens kart	22.07.2024		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Festekontrakt		Opplyst på befaringsdagen	Ikke fremvist	
Eiers representant	22.07.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	22.07.2024	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	Bjørn Engebretsen har på vegne anmodet Factum Takst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen. Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrullet eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha. Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.
Kunde:	Bjørn Engebretsen Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.07.2024 Bjørn Engebretsen. Fester. Befaringsdato: 30.07.2024 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938



Forutsetninger:

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

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

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

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom (lager/logistikk)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	80/74: Bråstadvika - del av 80/1 - Parkeringsplass 80/75: Bråstadvika - del av 80/1 - Privat småbåthavn - (sjødelen)

Link:
<https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638578785103911147&vwr=asv>



Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

Matrikkel: Gnr 80: Bnr 74, bnr 75
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

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



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 80 Bnr: 75
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14 600 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Hjemmel til feste: Bjørn Engebretsen Hjemmelshaver: Gjøvik Campingsenter AS
Adresse:	Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 80 Bnr: 74
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 691 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver:	Hjemmel til feste: Bjørn Engebretsen Hjemmelshaver: Gjøvik Campingsenter AS
Adresse:	Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Festet flate og skrånende tomter som er opparbeidet med gruset parkeringsarealer, grøntareal med enkel beplantning. Mye av eiendommen over båthavn som naturtomt. 
Utbyggingspotensial	Det ansees å være et solid utbyggingspotensial for 80/75. Her foreligger planer om utvidelse av båthavn og for oppføring av bygg med fasiliteter/servering. Disse er ikke igangsatt. Takstmann tar forbehold om at evt. utbygging på eiendommen godkjennes av byggesaksavdelingen i kommunen.
Miljø og forurensning	Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen. Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.
Radon	Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Eiendommen ligger i et område som i følge NGI har høye forekomster av radon. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Matrikkel: Gnr 80: Bnr 74, bnr 75
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

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

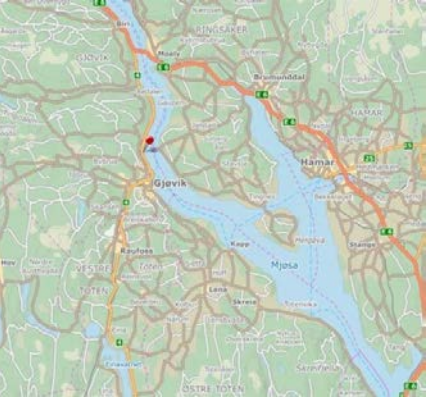


Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet	Eiendommen er beliggende nederst i Bråstadvika, noen km nord for Gjøvik sentrum. Det er gangavstand til Gjøvik sentrum. Det er adkomst fra Trondhjemsvegen via Bråstadvika.  
Parkering	Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn, det er gode parkeringsmuligheter.



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Brakkerigg

Bygningsdata:

Byggeår:

Anvendelse: Ikke tatt i bruk

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	135	125	Kontorer, kjøkken og servering
Sum bygning:	135	125	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - 1. etasje

Det er sammensatt 5 brakker/moduler på eiendommen som er planlagt brukt til servering/catering og kontorer.

Modulene er oppsatt på enklere fundamentering og forberedt for vann/avløp. Det er opplyst om fagmessig opplegg for strøm. Nyere taktekking.

Totalt areal for modulene er ca 135m².

Det er også to containere på eiendommen benyttet til lager.

3.4.2 Båtplasser

Bygningsdata:

Byggeår:

3.4.3 Parkeringsplass

Bygningsdata:

Byggeår:



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 %
Båtplasser											
-Båtplasser											
Båtplasser		30 stk	150 000	5 000	1/2024	12/2024	100	5 000	150 000	1/2025	100
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2026	100
-Fritidsbåter											
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2025	100
Sum:			150 000						450 000		
Brakkerigg											
-Servering, kontor og kjøkken											
Brakkerigg	1	1 stk						75 000	75 000	6/2025	100
Sum:									75 000		
Parkeringsplass											
-Bobilparkering											
Parkering for bobil		30 stk						17 000	510 000	6/2025	100
Sum:									510 000		
Total:			150 000						1 035 000		

Bransjer/leiekontrakter:

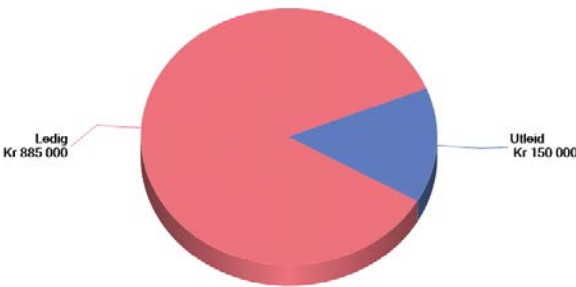
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Båtplasser											
-Ledig											
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2026	100
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2025	100
-Fritidsbåter											
Båtplasser		30 stk	150 000	5 000	1/2024	12/2024	100	5 000	150 000	1/2025	100
Sum:				150 000					450 000		
Brakkerigg											
-Ledig											
Brakkerigg	1	1 stk						75 000	75 000	6/2025	100
Sum:									75 000		
Parkeringsplass											
-Ledig											
Parkering for bobil		30 stk						17 000	510 000	6/2025	100
Sum:									510 000		
Total:			150 000						1 035 000		



Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

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

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

Det er ikke kjennskap til lignende eiendommer omsatt i regionen.

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

Markedsleie

Det foreligger leiekontrakter på ca 30 båtplasser - ellers foreligger ingen kontraktsmessige forhold.

Båtplasser er bortleid til det jeg vurderer som normal markedsleie.



4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Bobilparkering				30	17 000	510 000
Båtplasser	30	5 000	150 000	30	5 000	150 000
Båtplasser				30	5 000	150 000
Fritidsbåter				30	5 000	150 000
Servering, kontor og kjøkken				1	75 000	75 000
Sum			150 000			1 035 000
Total			150 000			1 035 000

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	1 035 000
Tap ved ledighet, 5%	51 750
Normale eierkostnader, årlig	
Vedlikehold - estimert	50 000
Forsikring - estimert	10 000
Off.avgifter - estimert	25 000
Festeavgift	130 000
Eiendommens inntektsoverskudd	768 250

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:	17 291,0 m²
Sum areal:	17 291,0 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	10 000 000
Verdi tomt:	10 000 000

5.2 Teknisk verdi

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

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

Brakkerigg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 500 000	
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 500 000	
Sum teknisk verdi – Brakkerigg		1 000 000

Båtplasser

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Båtplasser		0

Parkeringsplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Parkeringsplass		0

Sum teknisk verdi bygninger		1 000 000
------------------------------------	--	------------------



5.3 Nettokapitalisering

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

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

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

1. Objektrisiko:
Det er utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen, denne er provisorisk.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot båtfolk og bobilturister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat da begge disse segmentene virker å være stabile. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen, men manglende ferdigstillelse. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset formål. Midlertidig bygningsmasse som med enkelhet kan fjernes.

Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025.

Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,48%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,48 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,48 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Kuransrisiko	1,50 %
Renterisiko	1,52 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	768 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 768 250) når realrenten er 10,00%	7 682 500
Korreksjon: Utviklingspotensiale	2 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 182 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 180 000

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



5.4 Kontantstrømsanalyse

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,48 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,48 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Kuransrisiko	1,50 %
Renterisiko	1,52 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	215 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,00 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	8
Diskontert rente:	12,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	62 500	89 583			-27 083	-27 083
2025	590 325	219 300		29 516	341 509	304 919
2026	1 011 789	223 686		50 589	737 514	587 941
2027	1 098 350	228 160		54 918	815 273	580 295
2028	1 120 317	232 723		56 016	831 579	528 483
2029	1 142 724	237 377		57 136	848 210	481 297
2030	1 165 578	242 125		58 279	865 174	438 324
2031	1 188 890	246 967		59 444	882 478	399 188
2032	1 212 667	251 907		60 633	900 127	363 546
2033	1 236 921	256 945		61 846	918 130	331 087
2034	735 968	152 882		36 798	546 287	175 890
Nåverdi av resultat, sum:						4 163 887

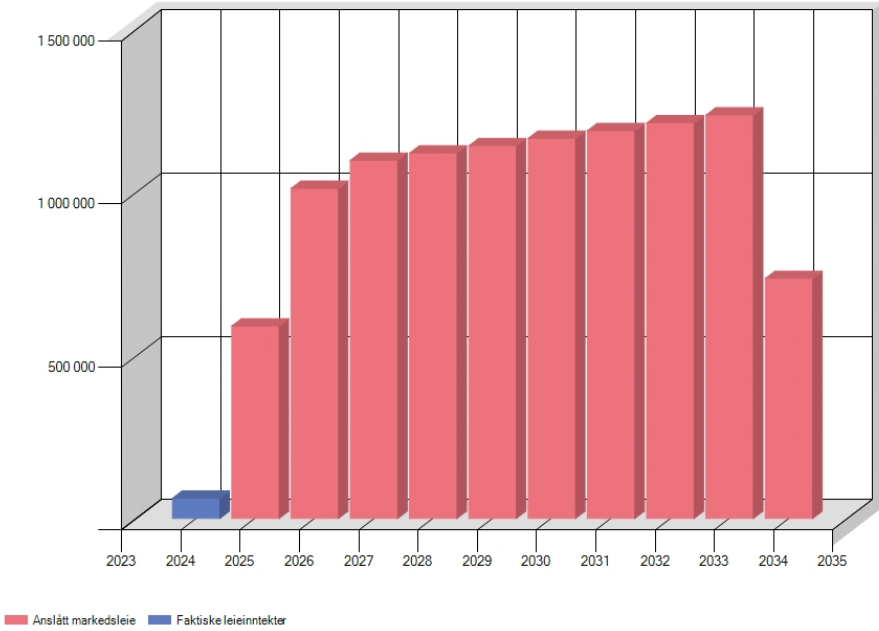
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	9 364 925
	3 015 255
4 163 887	7 179 143

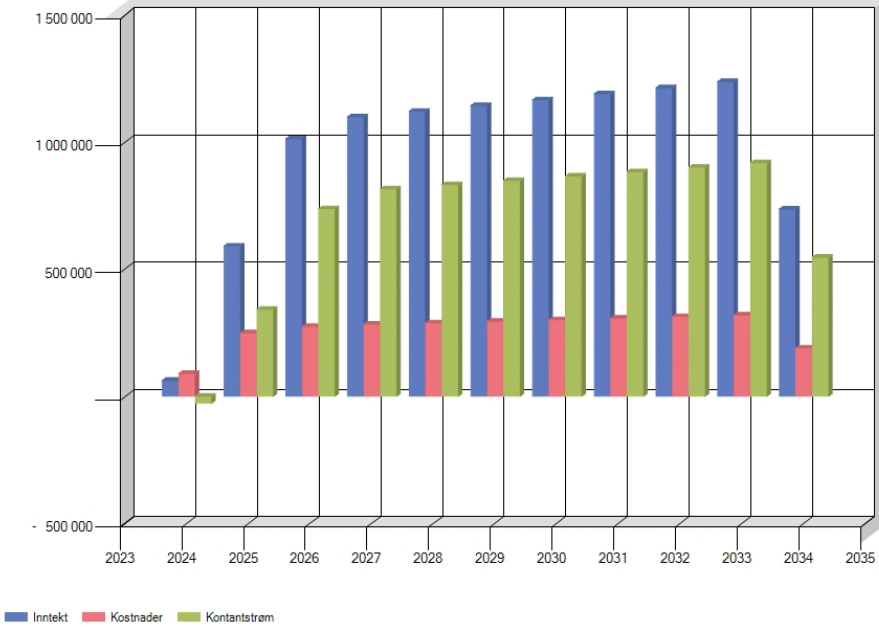
Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.			
Utviklingspotensiale	2 500 000		
Sum korreksjoner:	2 500 000		2 500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	6 663 887		9 679 143



Leieinntekter og anslått markedsleie



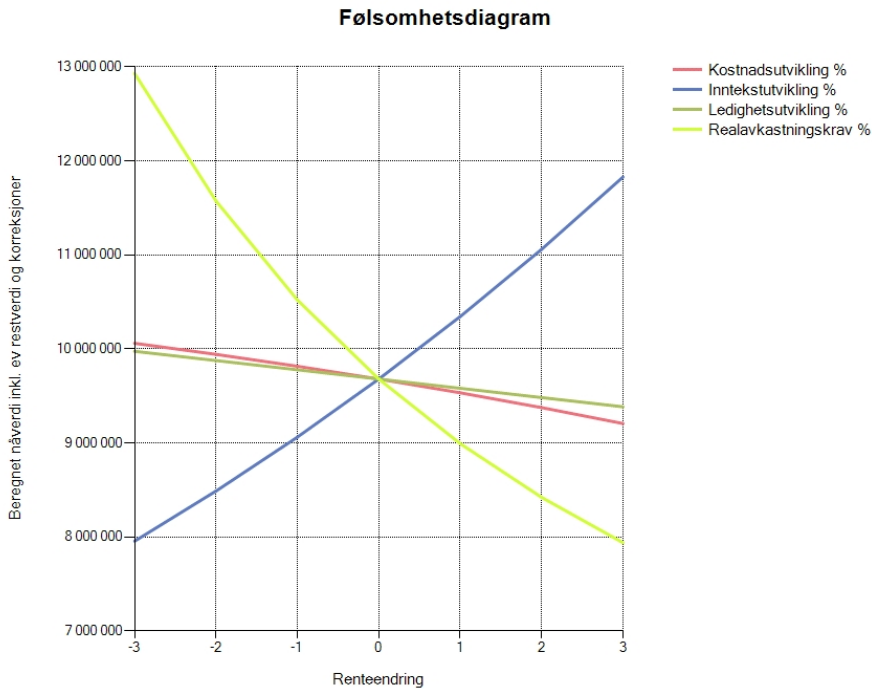
Inntekter, kostnader og kontantstrøm





5.5 Følsomhetsanalyse

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



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

Nabolagsprofil

Bråstadvika 67

Lokal transport

Ulsrudfeltet	9 min	
Linje 410, 412, 423, 424	0.7 km	
Bråstadbrua Trondhjemsvegen	15 min	
Linje 410, 412, 423	1.1 km	
Sykehuset Innlandet Gjøvik	5 min	
Totalt 27 ulike linjer	3.3 km	
Gjøvik stasjon	6 min	
Linje R30, R30x	4.9 km	

Transport for lengre reiser

Oslo Gardermoen	1 t 29 min	
-----------------	------------	--

Kollektivtilbud
Bra 71/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Gateparkering
Lett 81/100

Området har blitt vurdert av 38 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Bjørnsveen Ungdomsskole	62
Fredheim Skole	58
Monssveen Barnehage Sa	33
Fredheim Skole SFO	21
Gjøvik Håndballklubb	17
HIO Anlegg AS	7
D & D Prosjekt AS	6
JK Buss Klethagen	4
Hage Prosjekt Maksim	2
Slots AS	1
Friskis & Svettis Gjøvik	1
Uplift Events AS	1
Skumsjøen Hytteforening	
Forsberger Holding AS	
Klett AS	

Treningssenter

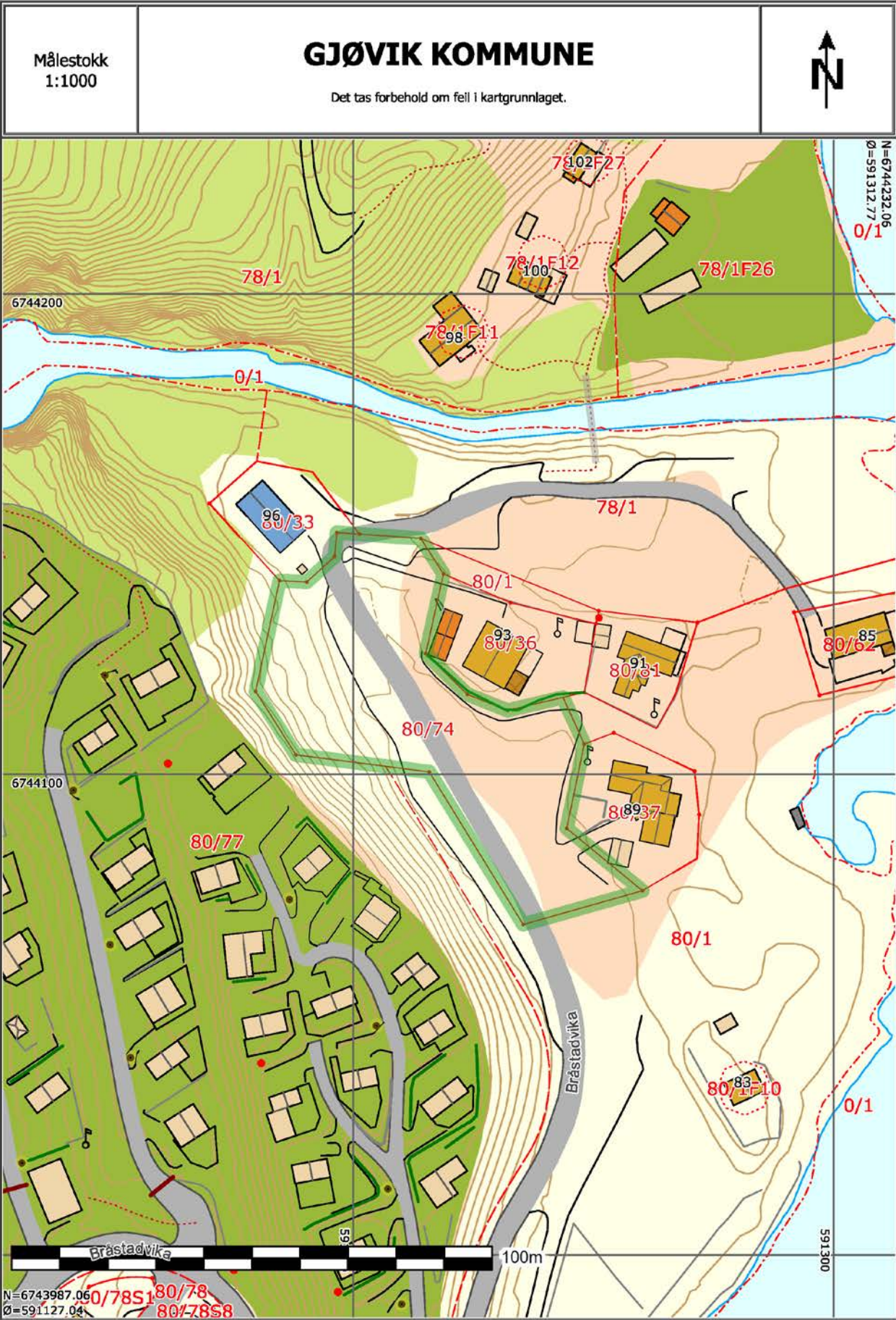
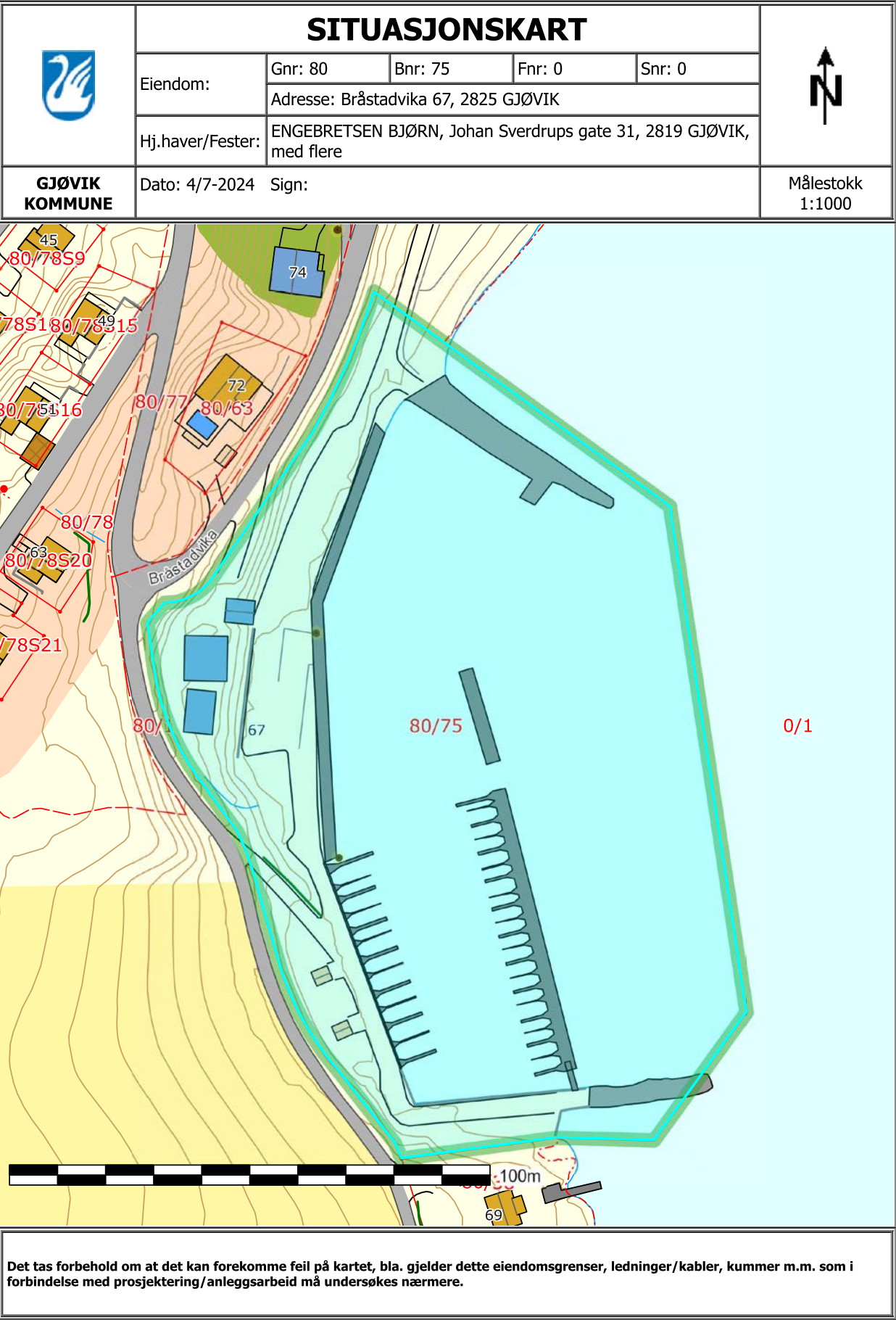
MOVA CC Gjøvik	6 min	
360 Grader treningsstudio	6 min	

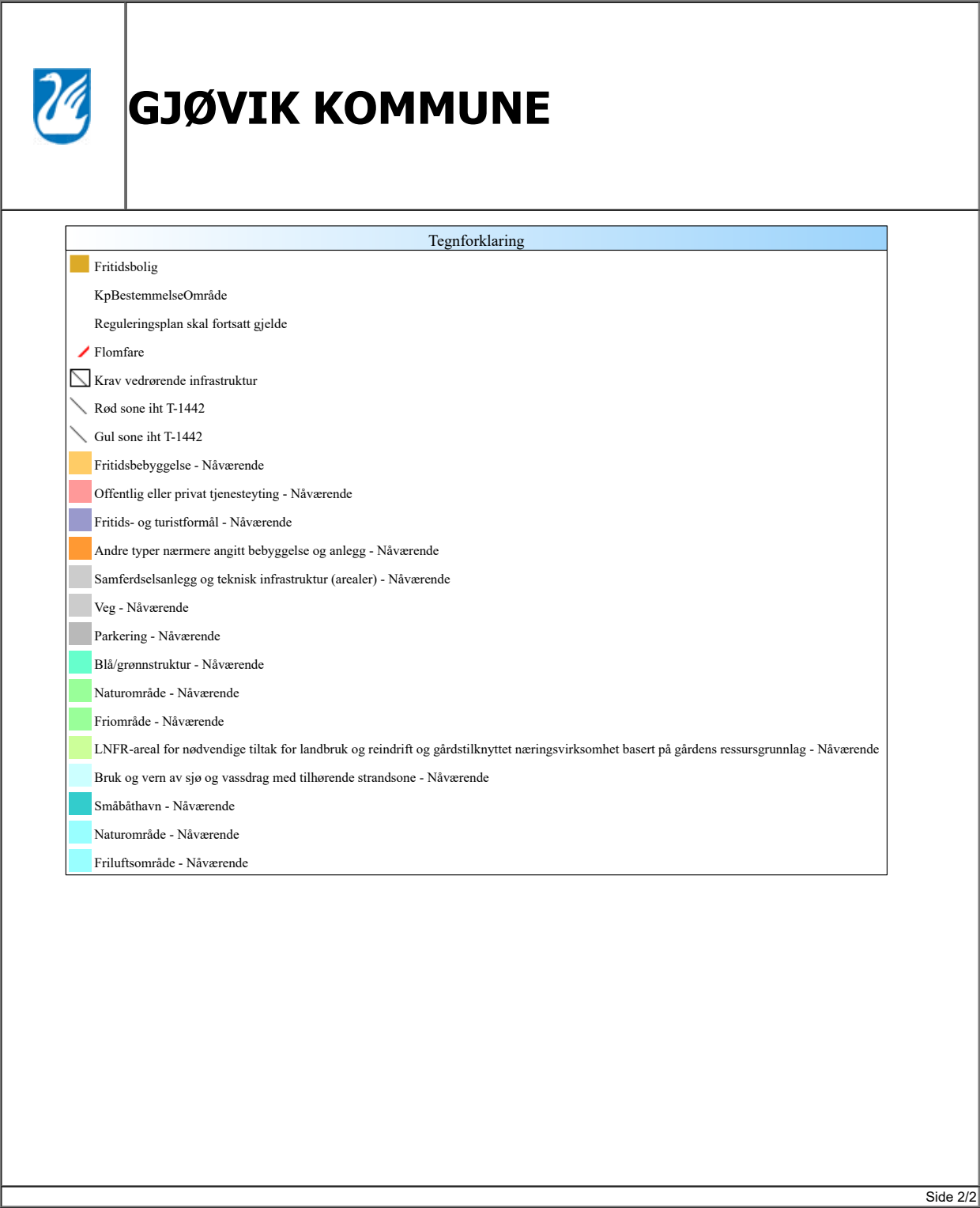
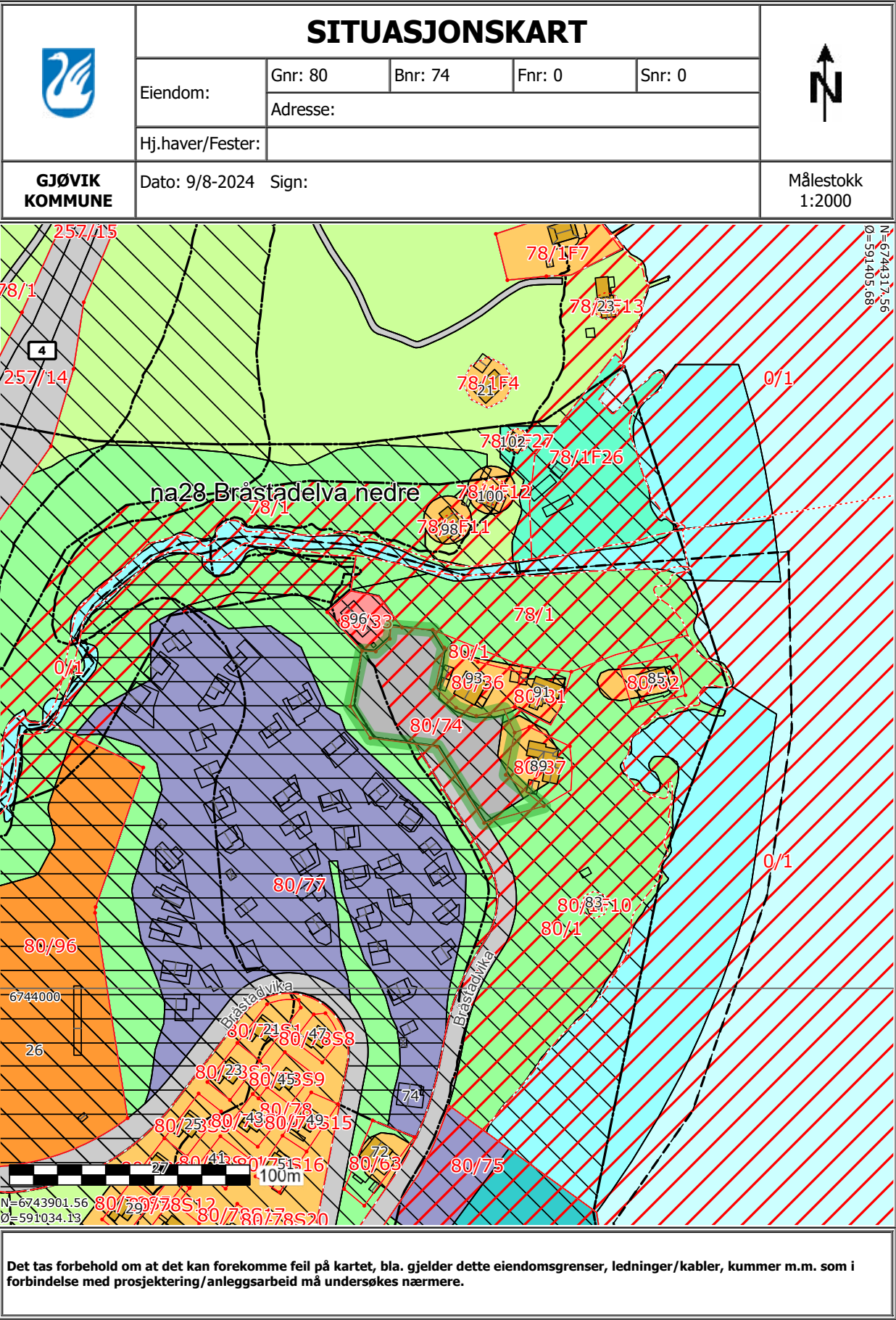
Dagligvare

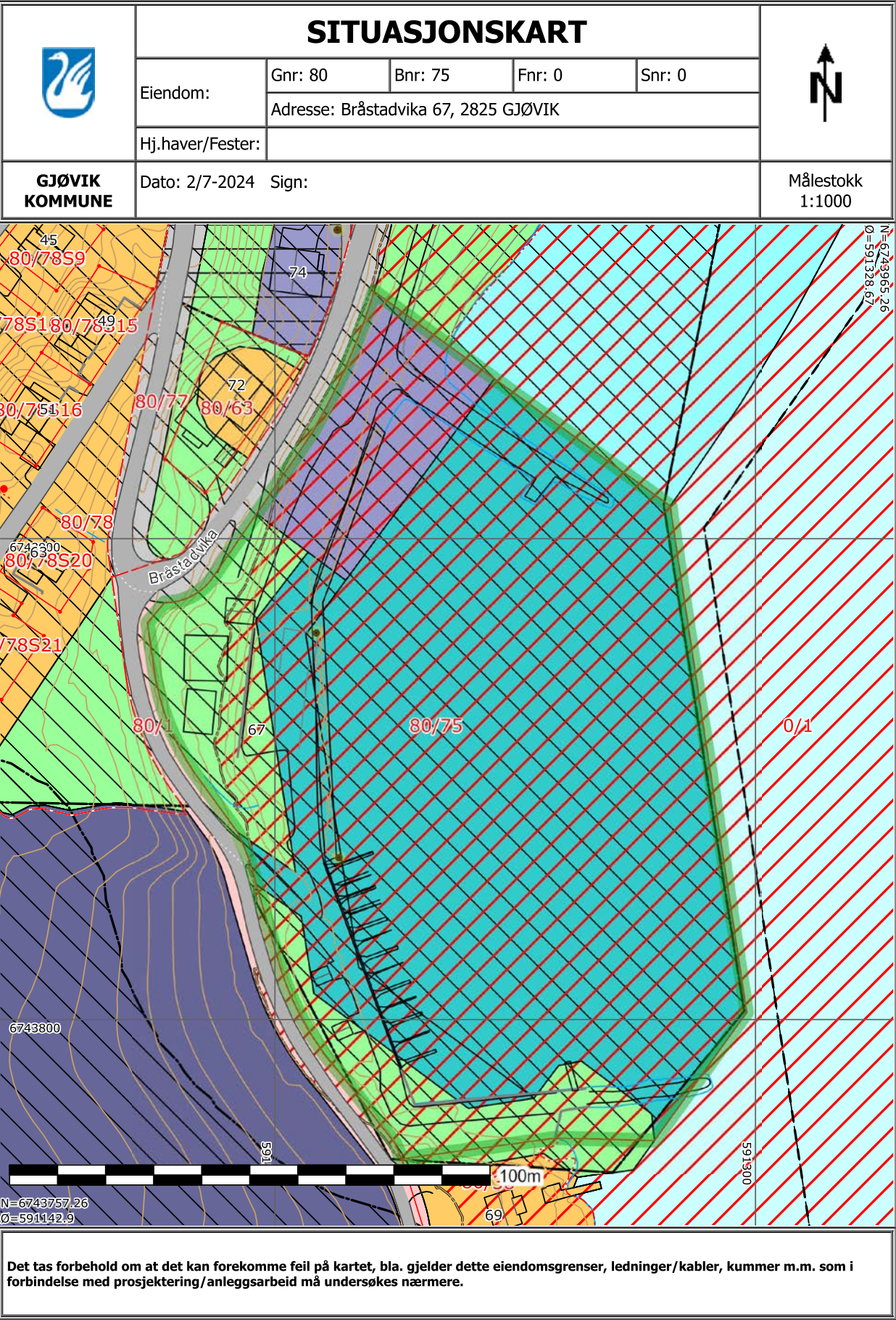
Coop Prix Tranberg	6 min	
PostNord	3.2 km	
Rema 1000 Gjøvik Stadion	6 min	
Post i butikk	3.6 km	













Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. **HELP**, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys for kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

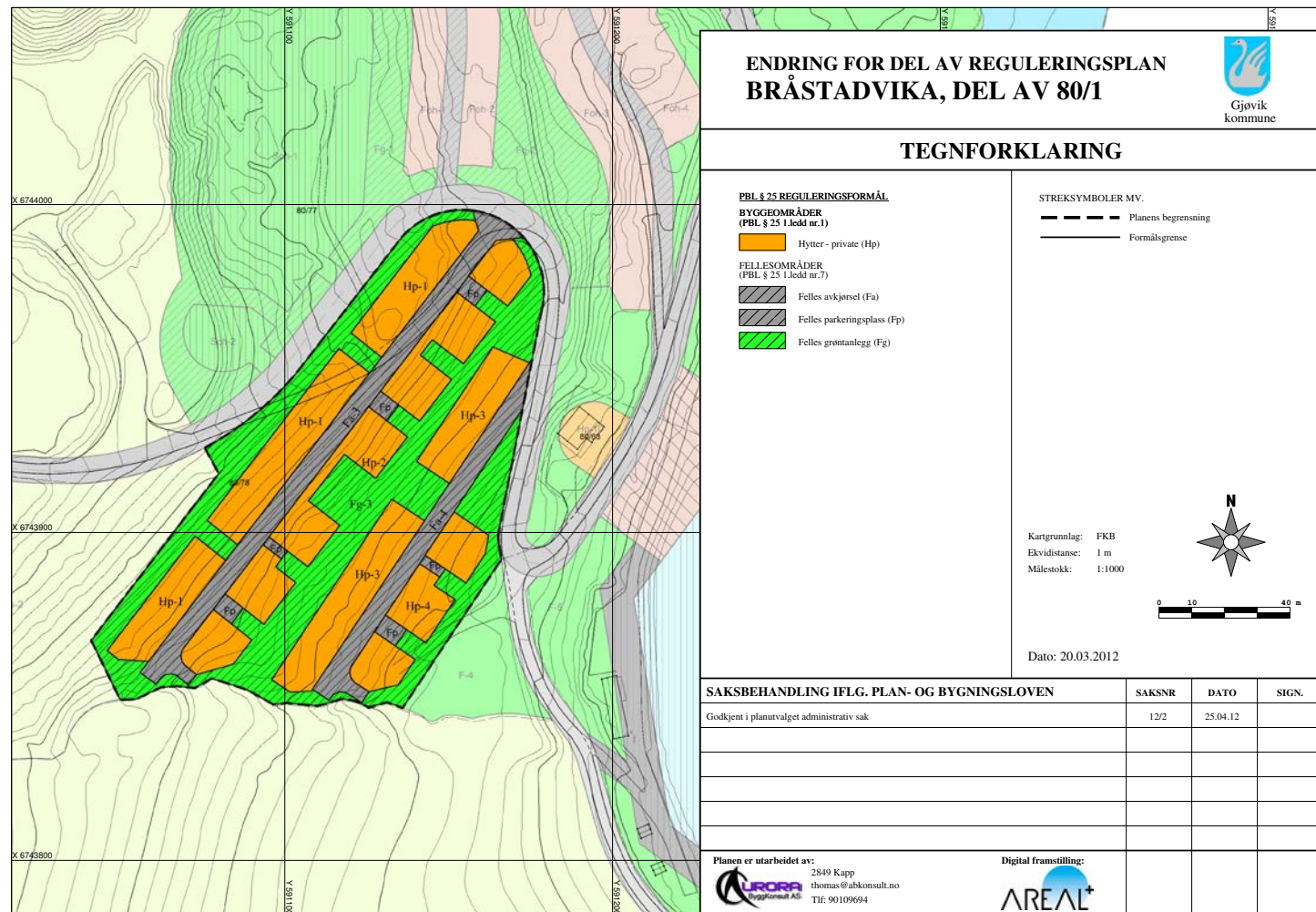
Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bråstadvika 67
2825 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer: 1209240092

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

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 videreformidlet 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: 19.08.2024

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