



aktiv.

HOVDETUN - Parkvegen 8, 2819 GJØVIK

En unik eiendom og en sjelden mulighet. Attraktiv næringseiendom med meget sentral beliggenhet i Gjøvik.



Eiendomsmegler

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 20 000 000,-
Omkostn.: Kr 501 240,-
Total ink omk.: Kr 20 501 240,-
Årlig festeavgift: Kr 10 643,-
Selger: Stiftelsen Haraldsheim

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: ca. 1957

Tomtstr.: ca. 16587 m²

Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 602
Gnr. 67, bnr. 179
Gnr. 67, bnr. 519
Gnr. 67, bnr. 471

Oppdragsnr.: 1209250003

En unik eiendom og en sjelden mulighet.

Eiendommen består av ett større bygg, vandrerhjemmet Hovdetun og 5 hytter. Gjøvik vandrerhjem Hovdetun er en del av Hostelling International, et internasjonalt fellesskap med ca. 4000 vandrerhjem i over 90 land. Sammen er de en av verdens største overnattingsorganisasjoner. HIHostels er også en verdensomspennende ungdomsorganisasjon anerkjent av UNESCO.

Vandrerhjemmet tilbyr også overnatting via pilgrimsleden. I tillegg er det en brakke i sør-enden av hovedbygget som er benyttet til utlån av sportsutstyr i regi "BUA" ordningen.

Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden av bygget og ved hytter. Eiendommen har enkel adkomst via både Parkvegen og Mathias Topps veg med bil.

Uviklingspotensiale på eiendommen ift. utbygging/regulering av 67/519 og teigen 67/471. Det er utført mulighetsstudie og foreligger et skisseprosjekt omkring dette med bistand fra Ankr rådgivning. Det er avholdt flere møter med kommunen om skisseprosjektet med løsning med antall rom for businesshotell og konferansehotell.

Meget sentral og attraktiv beliggenhet i Gjøvik.
Tett på Hovdebakken, badeanlegg på Fastland, Gjøvik stadion, tennisbaner, dagligvare, sentrumsfasiliteter og Mjøsa.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Nabolagsprofil	83
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bra: 1100 m²

Bta: 1200 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

BRA

-1. underetasje: 300 kvm

Gang, konferanserom, lager, tekniske rom, toaletter og tidligere garderober/badstue.

1. etasje: 600 kvm

Vindfang, ganger, resepsjon, kontor, kjøkken, spiserom, peis stue, "leilighet", bad, toaletter, vaktrom, gjestekjøkken og 14 rom, hvorav ett er HC-vennlig.

2. etasje: 200 kvm

Gang, bad, trapperom og 14 rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Arealer er beregnet ut fra mindre gode tegninger og er å anse som omtrentlige. Er ikke oppmålt og avvik vil forekomme.

Hytter har et areal (BRA) på tilsammen ca 260m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

Ca. 16587 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfaltert parkeringsarealer og grøntareal med enkel beplantning.

Deler av eiendommen som naturtomt.

Det er påbegynt planarbeid ift. utvikling av eiendommen. Dette er i planleggingsfasen og må jobbes videre med for evt. realisering.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomten består av 4 gnr/ bnr, og er oppgitt som en total for alle matrikler.

Opplyst tomteareal etter matrikkelkart:

Eiendom 3407-67/179:

22 059,7 m2.

(Kart- og oppmålings, samt skylddelingsforretning fra 1937: Areal ca. 25000 m2 - Bruksnavn: Badeparken)

Gjøvik kommune har anmodet om at Stiftelsen Haraldsheim skal signere på en sletteerklæring til festekontrakt av 22.11.1956. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendom 3407-67/471:

5404,7 m2.

(Målebrev fra 1972: 5409,53 m2 - Bruksnavn: Bassengvegen 38a)

Eiendom 3407-67/519:

7 994,6 m2.

(Målebrev fra 1977: 8142,5 m2 - Bruksnavn: Bassengvegen nr. 38, Hovdetun II)

Eiendom 3407-67/602:

3 187,8 m2.

(Målebrev fra 1956: 3154,8 m2 - Bruksnavn: Ungdomsherberget Bassengvegen 27)

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 10 643

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten opplyst av kommunen:

67/519 - 19.12.2067

67/471 - 17.11.2071

Utdrag fra festekontrakter:

67/ 602 og 67/ 179: Festebrev dok.nr 3880 - datert 21.november 1956 - festetiden er

99 år - festetid kan forlenges.

67/ 519: Festekontrakt dok.nr 85 - datert 19. desember 1977 - festetiden er 90 år - festetiden kan forlenges med 10 år dersom kommunen ikke ønsker å overta bygningene for lovlig omsetningsverdi.

67/471: Festekontrakt dok.nr 8927 - datert 17. november 1972 -festetiden er 99 år - festetiden kan forlenges med 10 år dersom kommunen ikke ønsker å overta bygningene for lovlig omsetningsverdi.

* Fullstendige festekontrakter kan sees hos megler.

Regulering av festeavgift

Iht opplysninger gitt av kommunen:

Neste avtalt regulering:

67/519 - reguleres årlig

67/471 - 01.01.2031

67/602 og 67/179 har samme grunnboksblad, og ingen fakturert festeavgift.

Vilkår for regulering:

66/519 - 1/2 % utover Norges banks diskontorente

67/ 471 - 1/2 % utover Norges banks diskontorente

Sist regulert:

67/ 471 - 01.01 2021

For ytterligere informasjon rundt festeforholdet og innsyn i festeavtalene konferer med megler.

Det foreligger flere festeavtaler.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Fakturert festeavgift pr jan 25 - opplyst av kommunen:

67/519 - kr. 6395,- pr år.

67/471 - kr. 4248,- pr år.

67/602 og 67/179- ingen fakturert festeavgift

Det er forkjøpsrett til bortfester, men pr nå foreligger ingen planer om kjøp.

Innløsning av tomt kan være mulig.

Bortfester skal godkjenne ny fester.

Grunnforhold

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

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

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.

Beliggenhet

Denne unike næringseiendommen har en flott og sentral beliggenhet i Gjøvik, med enkel tilgang til sentrum, aktivitetstilbud og naturskjønne turområder.

Eiendommen er omkranset av et godt etablert boligområde, noe som gir et solid kundepotensial og et attraktivt næringsmiljø.

Med kort avstand til Hovdetoppen, Tennishallen, Gjøvik sykehus, Gjøvik stadion, Bassengparken, matbutikker og bylivet i sentrum, ligger eiendommen perfekt til med en meget strategisk plassering.

Nærheten til Mjøsa gjør at man også har flotte rekreasjonsmuligheter, bademuligheter, Mjøsipromenaden, bybadstue og flere småbåthavner i kort avstand fra eiendommen. Kort veg til Mustad Næringspark, NTNU, Fagskolen Innlandet og det gode studiemiljøet på Kallerud. Ellers fin nærhet til flere barnehager, barne-, ungdomsskoler og Gjøvik videregående skole.

Området rundt eiendommen gir et bredt spekter av aktivitetstilbud året rundt.

På Øverby finnes et moderne utendørsanlegg for rulleski og et sentralt knutepunkt for skiløyper om vinteren.

Om sommeren fungerer disse traseene som utmerkede sykkeløyper.

I tillegg finnes det et populært discgolf-anlegg og en klatrepark i umiddelbar nærhet.

Bergstoppen og Byhaugen er yndede turområder med vakker utsikt over byen og Mjøsa.

Sommerstid er Fastland et naturlig samlingspunkt for byen vår, med utendørs friluftsbadeanlegg, tennishall/ tennisbaner/padelbaner, bocciabane, lekeplass, griller, kiosk og pizzarestaurant, sandvolleyballbaner, toaletter og gode solforhold.

For vintersportentusiaster er Hovdebakken et populært alpinanlegg drevet av Gjøvik Skiklubb.

Her arrangeres det skiskoler og skirenn, og anlegget er et attraktivt samlingspunkt for familier og vennegrupper.

Langrennsløyper i umiddelbar nærhet gir tilgang til fantastiske skiopplevelser mot Eiktunet og Øverbymarka. Det er også egne skiløyper på Fastland.

Gjøvik Stadion ligger kun en kort avstand unna og tilbyr fotballbaner, friidrettsbane,

bandybane og skøyteis om vinteren.

Fra eiendommen er det gangavstand til Gjøvik sentrum, hvor man finner en rekke butikker i gågata, kjøpesenteret CC med et godt utvalg av forretninger, hyggelige kaféer, kaffebarer, smakfulle restauranter og avslappende parker. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, apotek og flere treningssentre.

For en hyggelig kveld ute tilbyr Gjøvik kino gode filmopplevelser, mens bowling og utesteder gir muligheter for en sosial kveld med venner og kollegaer. Gjøvik kan også by på forskjellige konserter, festivaler og flotte arrangementer året rundt.

Sentralt i Gjøvik finner man også Vitensenteret Innlandet, her er det gode muligheter for spennende eksperimenter som kan oppleves og utforskes. Byen kan også by på Lekeland for de minste og er spesielt tilpasset barnefamilier. Et flott sted hvor barna kan utfordre seg og leke i trygge omgivelser.

Gjøvik er ellers stolte av Gjøvik Olympiske Fjellhall. Hallen er verdens største publikumshall i fjell og ligger 120 meter inne i Hovdetoppen, midt i Gjøvik sentrum.

En viktig severdighet for Gjøvik er Skibladner - Mjøsas hvite svane. Skibladner fra 1856 er et vakkert syn på Mjøsa en solblank sommerdag.

Denne næringseiendommen er en unik mulighet for de som ønsker en sentral beliggenhet med kort vei til alt Gjøvik har å by på!

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 i området rundt.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse i området.

Både buss- og togforbindelse fra Gjøvik Skysstasjon.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type tekst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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

Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

Grunnmurskonstruksjon:

Støpt ringmur med kjeller/krypekjeller.

Ytterveggskonstruksjon:

Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendige dører og vinduer:

Ytterdører i tre og metall med isolerglass.

Vinduer hovedsakelig med trekarmer og isolerglass.

Takkonstruksjon:

Mønet skråtak i trekonstruksjoner som var normalt på oppføringstidspunktet. Taket er tekket med metallplater og tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Det er opplyst om stedvis lekkasjer i takteking, og at utskifting av deler av teking må påregnes.

Iht. takstrapport datert 17.02.2025 av Amund Forset.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Bygningen inneholder:

2. etasje:

Gang, bad, trapperom og 14 rom.

1. etasje:

Vindfang, ganger, resepsjon, kontor, kjøkken, spiserom, peis stue, "leilighet", bad, toaletter, vaktrom, gjestekjøkken og 14 rom, hvorav ett er HC-vennlig.

Kjeller:

Gang, konferanserom, lager, tekniske rom, toaletter og tidligere garderober/badstue.

Hytter:

Det er til sammen 12 hytter/rom med 3, 4 og 6 sengeplasser.

Hyttene er innredet med bad og hybelkjøkken.

Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden av bygget og ved hytter.

Standard

Bygning hotell/ overnatting:

År: 1962 Det ble utvidet fra 80 til 112 sengeplasser.

År: 1964 Det ble fra 1964 til 1970 utvidet kapasiteten ytterligere med å bygge hytter.

Standard:

Normal standard på bygningsmassen. Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje.

Noe oppgraderinger og vedlikehold er utført de siste årene.

Det må påregnes kostander til oppgraderinger. Kurant planløsning tilpasset virksomheten.

Vedlikehold:

Vedlikeholdsplan foreligger ikke. Løpende/akutt vedlikehold er i hovedsak utført.

Bygningen har et generelt behov for oppdateringer/ utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt lokale påkostninger (oppgraderinger de senere årene).

Hytter bærer noe preg av elde og slitasje og har oppgraderingsbehov.

Tekniske anlegg:

Tekniske anlegg som brannvarsling, brannskiller og det elektriske er opplyst å være i orden.

Kjøkkeninnredning:

Det er kjøkken som er godkjent ift. næringsmiddelindustrien/mattilsynets krav.

På gjestekjøkken er enklere innredning.

Baderomsinnredning:

Det er bad på rommene med noe enklere standard. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Det er servant på vegg, dusjnise og gulvmontert toalett.

Bad har tilfredsstillende standard og funksjon, likevel på det påregnes noe oppgraderinger på enkelte rom.

Innvendige overflater:

Innvendige vegger er i hovedsak preget av:

Gulv: Betong, belegg og laminat/parkett.

Vegg: Malte flater og panel.

Himling: Himlingsplater, panel og malte flater.

Hytter:

Det er flere enkle frittstående hytter til utleie på eiendommen.
Dette er hytter med enkel standard, eget bad og hybelkjøkken.

Eiendommens potensiale

Uviklingspotensiale på eiendommen ift. utbygging/regulering av 67/519 og 67/471.
Det er utført mulighetsstudie med Ankr rådgivning omkring dette, konferer med eier og megler for ytterligere info.

Det vurderes at eiendommen kan ha et betydelig utviklingspotensial dersom reguleringen endres slik at det kan legges til rette for det.
Det er igangsatt planarbeid ifbm. dette.
Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.

Tekniske installasjoner

Sanitær primæranlegg:
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.
Synlige vannrør i metall/kobber og plast.
Synlige avløpsrør i plast og soil.
Deler av anlegget er fornyet, men mye er av eldre dato.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Ventilasjon primæranlegg:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Det er påregnelig med oppgraderinger av anlegget, dette vil kunne være økonomisk ift. energieffektiviteten i bygget.

Elektrisk primæranlegg:
El-anlegg med automatsikringer i hovedsak åpent ledningsnett. Anlegget er opplyst gjennomgått og i orden.
Anlegget fungerer til dagens bruk og kapasitet er tilpasset dagens drift.

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygningsmassen.
Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje, men har normal bruksslitasje bruken av bygningsmassen tatt i betraktning.
Noe oppgraderinger og vedlikehold er utført de siste årene. Det må likevel påregnes oppgraderinger.
Bygningen er relativt gammel, er vedlikeholdt og tatt vare på, men har likevel stedvis etterslep på vedlikeholdet.

Taktekkingen må repareres utskiftes på deler av taket, samt tekniske anlegg som ventilasjon har mangler for å tilfredsstille dagens krav.

Bygningsmassen har en god planløsning ift. dagens bruk.

Parkering

Eiendommen har enkel adkomst via både Parkvegen og Mathias Topps veg med bil.

Det er på eiendommen tilfredsstillende parkering for bruken. Det er flere biloppstillingsplasser langs hovedbygget og ved hytter.

Forsikringsselskap

KNIF

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.

Veldrevet vandrerhjem i full drift. Salget omfatter også en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljølovens kapittel 16, som innehar regler om arbeidstakernes rettigheter ved en virksomhetsoverdragelse. Det er opplyst at det i HI Gjøvik Hovdetun pt. er 7,3 årsverk, herunder 18 ansatte. Det påpekes også at det for kjøper ikke er en forpliktelse å bli en del av HI Norge.

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.

Energi

Oppvarming

Det er sentralvarme i bygget - oppvarming med bio olje og strøm. Oljetanker er plassert i kjeller.

Anlegget er av eldre dato, men fungerer. Opplyst om at det er påregnelig med oppgraderinger av varmekilde. Anlegget må påregnes utskiftet.

Dersom beboelsesrom 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.

Piper og ildsteder på 67/ 602:

Siste dato for tilsyn: 01.02.2023. Utført.

Siste dato for feiing: 24.08.2022. Utført.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvaktale 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 20 000 000

Kommunale avgifter

Ca. kr 125 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp.

Disse dekker vann, avløp, renovasjon og feiegebyr - totalt ca. kr. 125000,-

Eiendomsskatt - totalt ca. kr. 86000,- i tillegg.

I tillegg til dette kommer festeavgifter til kommunen.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

67/ 179:

Vann og avløp 7536,-

Renovasjon ,-

Feiegebyr ,-

Slamtømming ,-

Eiendomsskatt 9228,-

Festeavgift, kommunal tomt ,-

67/ 471:

Vann og avløp ,-

Renovasjon ,-

Feiegebyr ,-

Slamtømming ,-

Eiendomsskatt 8772,-

Festeavgift, kommunal tomt 4248,-

67/ 519:

Vann og avløp 19476,-

Renovasjon 4312,-

Feiegebyr 520,-

Slamtømming ,-

Eiendomsskatt 9948,-

Festeavgift, kommunal tomt 6395,-

67/ 602:

Vann og avløp 91320,-

Renovasjon ,-

Feiegebyr 520,-

Slamtømming ,-

Eiendomsskatt 57708,-

Festeavgift, kommunal tomt ,-

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

Ca. kr 86 000

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

67/ 179:

Eiendomsskattetakst 1846000,-

67/ 471:

Eiendomsskattetakst 1756000,-

67/ 519:

Eiendomsskattetakst 2489000,-

67/ 602:

Eiendomsskattetakst 11542000,-

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:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- festeavgifter
- 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

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.

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 korrigering 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

Gjøvik Vandrerhjem Hovdetun er en del av Hostelling International, et internasjonalt fellesskap med ca. 4000 vandrerhjem i over 90 land.

Sammen er de en av verden største overnattingsorganisasjoner.
HiHostels er også en verdensomspennende ungdomsorganisasjon anerkjent av UNESCO.

Vandrerhjemmet har totalt ca. 114 sengeplasser fordelt ut over flere typer rom og hytter.
Rommene er med eller uten privat bad. Rom uten bad har egen vask og tilgang til dusj/toalett i korridor.

Gjøvik Vandrerhjem kan også tilby hytter med sengeplass for 1 til 6 personer med inntil to soverom.
Hyttene ligger rett ved hovedhuset og det er mulig å kjøre helt frem til døren.
Alle Hytter har eget kjøkken og privat toalett/bad.

Hovdetun er mer enn bare overnatting.
Ved behov for selskapslokale til dåp, konfirmasjon, minnestunder eller en annen sosial sammenkomst, finnes lyse og trivelige lokaler for både store og små arrangementer.

Litt historikk:

Vandrerhjemmet ble etablert helt tilbake i 1946, da Gjøvik og Vest-Oppland Turistforening fikk ideen om å etablere et ungdomsherberge på Gjøvik.
Det var likevel ikke før i 1949 det ble nedsatt et utvalg som hadde som mål å få bygget et permanent ungdomsherberge på Gjøvik.
Det ble bestemt at ungdomsherberget skulle bygges ved Hovdetjernet, og det ble i tillegg bygget seks tennisbaner mellom herberget og tjernet.

Ungdomsherberget var ferdig bygd i 1957, og fikk navnet Hovdetun.
Da hadde det en kapasitet på 80 senger, fordelt på firesengsrom.
I 1962 ble Hovdetun utvidet til å ha 112 senger, og de hadde et ønske om å utvide ytterligere.
Dette var kommunen positiv til, og i 1964 ble det bygget hytter ved siden av Hovdetun, og ytterligere fire hytter i 1970.

Hovdetun har siden den gang gått gjennom flere oppussingsrunder, og har blitt til det flotte vandrerhjemmet det er i dag.

Ledige arealer

Det er en brakke i sør-enden av hovedbygget som er benyttet til utlån av sportsutstyr i regi "BUA" ordningen.
BUA er en nasjonal ideell organisasjon som jobber for at barn og unge skal få mulighet til å prøve flere og mer varierte aktiviteter.
Det gjør de ved å gjøre det enklere å låne utstyr til sport og friluftsliv.

Leie-avtalen med BUA kan sees hos megler.

Avtaler ikke regulert i leieavtale

Regnskap og budsjett fra Hovdetun kan sees hos megler.

Iht. takstrapport:

Det er opplyst at det selges ca. 18 000 gjestedøgn.

Belegget er oppgitt til 50-55%

Det er i beregningen i taksten benyttet kr 100 i netto overskudd pr. gjestedøgn.

Leietakers forpliktelser

Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte.

Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring,

innvendig vedlikehold osv.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 602 i Gjøvik kommune. Gårdsnummer 67, bruksnummer 179 i Gjøvik kommune. Gårdsnummer 67, bruksnummer 519 i Gjøvik kommune. Gårdsnummer 67, bruksnummer 471 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:

3407/67/179:

24.06.1937 - Dokumentnr: 1549 - Bestemmelse om vannrett

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Gjelder fra dato: 21/11-1956

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Gjøvik Kommune

Org.nr: 940 155 223

Rettet etter tingl. §18

30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Rettet etter tingl. §18

30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om vann/kloakk

Gjelder feste
Rettighetshaver: Gjøvik Kommune
Org.nr: 940 155 223
Rettet etter tingl. §18
30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Ubebygd tomt kan ikke overdras uten samtykke fra bortfester

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder feste
Rettighetshaver: Gjøvik Kommune
Org.nr: 940 155 223
Rettet etter tingl. §18
30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

28.08.2002 - Dokumentnr: 6896 - Urådighet
Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke fra kreditor

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Gjelder fra dato: 21/11-1956

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Gjøvik Kommune
Org.nr: 940 155 223
Rettet etter tingl. §18
30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettet etter tingl. §18
30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Gjøvik Kommune
Org.nr: 940 155 223
Rettet etter tingl. §18
30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Ubebygd tomt kan ikke overdras uten samtykke fra bortfester

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjelder feste

Rettighetshaver: Gjøvik Kommune

Org.nr: 940 155 223

Rettet etter tingl. §18

30.12.2022. Arkivref: 22/52339-1

24.06.1937 - Dokumentnr: 1545 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:166

22.11.1956 - Dokumentnr: 3879 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:602

01.01.2020 - Dokumentnr: 714147 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:179

3407/67/471:

08.12.1972 - Dokumentnr: 8927 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

08.12.1972 - Dokumentnr: 8927 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

08.12.1972 - Dokumentnr: 8926 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:277

01.01.2020 - Dokumentnr: 1061455 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:471

3407/67/519:

04.01.1978 - Dokumentnr: 85 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

04.01.1978 - Dokumentnr: 85 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

14.01.1977 - Dokumentnr: 379 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:277

01.01.2020 - Dokumentnr: 426776 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:519

3407/67/602:

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Gjelder fra dato: 21/11-1956

22.11.1956 - Dokumentnr: 3880 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Gjelder fra dato: 21/11-1956

22.11.1956 - Dokumentnr: 3879 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:179

01.01.2020 - Dokumentnr: 105306 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:602

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. 155594934 - Tribune og idrettsgarderober - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

- Bygningsnr. 155594950 - Vandre-/feriehjem - Overnattings- og serveringsvirksomhet
- Bygningsnr. 155594969 - Vandre-/feriehjem - Overnattings- og serveringsvirksomhet
- Bygningsnr. 155594977 - Vandre-/feriehjem - Overnattings- og serveringsvirksomhet
- Bygningsnr. 155594985 - Vandre-/feriehjem - Overnattings- og serveringsvirksomhet
- Bygningsnr. 155594993 - Vandre-/feriehjem - Overnattings- og serveringsvirksomhet

- Bygningsnr. 155594942 - Vandre-/feriehjem - Overnattings- og serveringsvirksomhet

Det foreligger:

* 67/602 - Parkvegen 8, Gjøvik - Vedtak om tillatelse til brannskillearbeider, datert 16.09.2024.

.

* Ferdigattest for tilbygg/ terrasse på 67/ 602, datert 19.10.95.

* Byggetillatelse for terrasse på Hovdetun Vandrehjem, 67/ 602, datert 29.06.1995.

* Byggemelding vedr campinghytter på Hovdetun ungdomsherberge 67/602, datert 19.10.79.

* Byggemelding vedr toalettanlegg på Hovdetun 67/ 602, datert 19.07.1978.

* Byggemelding vedr bolighus på 67/ 602, datert 31.05.1972.

* Byggemelding vedr utvidelse av oppholdsromsavdelingen for Hovdetun ungdomsherberge, datert 22.11.1971.

* Byggemelding vedr 3 campinghytter på Hovdetun II, datert 22.04.1970.

* Det foreligger utvidelse av Gjøvik ungdomsherberge, datert 22. februar 1965.

* Byggemelding vedr 13 familiehytter for Gjøvik Ungdomsherberge 67/ 602, datert 17. april 1964.

* Det foreligger søknad om disp for utvidelse av oppholdsavdelingen på ungdomsherberget Hovdetun, datert 21.11.1963.

* Sak vedr ansvarsrett for ungdomsherberget, datert 1. september 1956.

* Det foreligger byggeanmeldelse vedr nybygg ungdomsherberge (samt disp), datert 13. desember 1955.

* Det foreligger byggeanmeldelse vedr tilbygg på uthus, datert 23. oktober 1953.

* Byggemelding vedr tilbygg på klubbhus for Gjøvik Tennisklubb ved Hovdetjernet i Gjøvik på 67/ 179, datert 14.03.1973.

* Byggemelding vedr oppsetting av informasjonstavler i Gjøvik sentrum 67/ 179, datert 12.03.1987.

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.

Tegninger:

Det foreligger tegninger fra kommunen, men det er avvik fra disse.

Interessenter oppfordres til å kontakte megler for innsyn i tegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er vannmåler installert.

Kommentar fra kommunen:

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.

Vannet hentes fra hovedhuset i 67/602 - Parkvegen 8 og måles vi måler.

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

Kommunale VA-ledninger krysser over eiendomsgrense.
I den forbindelse er det også plassert kommunale kummer inne på eiendommen.
VA-ledninger og kummer kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse.
Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger, samt kummer.
Vedlagt er kartutsnitt som viser ledningstrase.

Regulerings- og arealplaner

67/ 179:

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:

Idrettsanlegg - nåværende

Bestemmelsesområde

Friområde - nåværende

Støysone: gul og rød sone iht T-1442

Parkering - nåværende

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Faresone: Flomfare

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) 3407 05020396 - Hovdetoppen vedtatt 30.3.2023.

Formål:

Deler av tomte berører reguleringsplanen:

Formål: Idrettsanlegg

Reguleringsplan (RP) 3407 0438 - Prost Bloms gate vedtatt 25.11.2021.

Formål:

Deler av tomte berører reguleringsplanen:

Formål: Fortau, feltnavn o_F

Uregulert:

Største delen av tomte er uregulert.

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 § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran
kommuneplanens arealdel:

Reguleringsplanen gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på
tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen.

67/ 471:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Fritids- og turistformål

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

67/ 519:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Fritids- og turistformål - nåværende

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

67/ 602:

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Faresone: Flomfare

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

Et veiledningsmøte om mulig planarbeid for deler av området er blitt holdt i 2023 og 2025 (mars) med kommunen, men det er ikke varslet formelt oppstart av planarbeid for regulering av området.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Oppdragsgiver er profesjonell og har mulighet til å godta bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visninger, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3). Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

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

20 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

500 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

501 240 (Omkostninger totalt)

20 501 240 (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 501 240

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
Eiendomsmegler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

25.04.2025

Bilder

Velkommen til
Vandrerhjemmet Hovdetun!





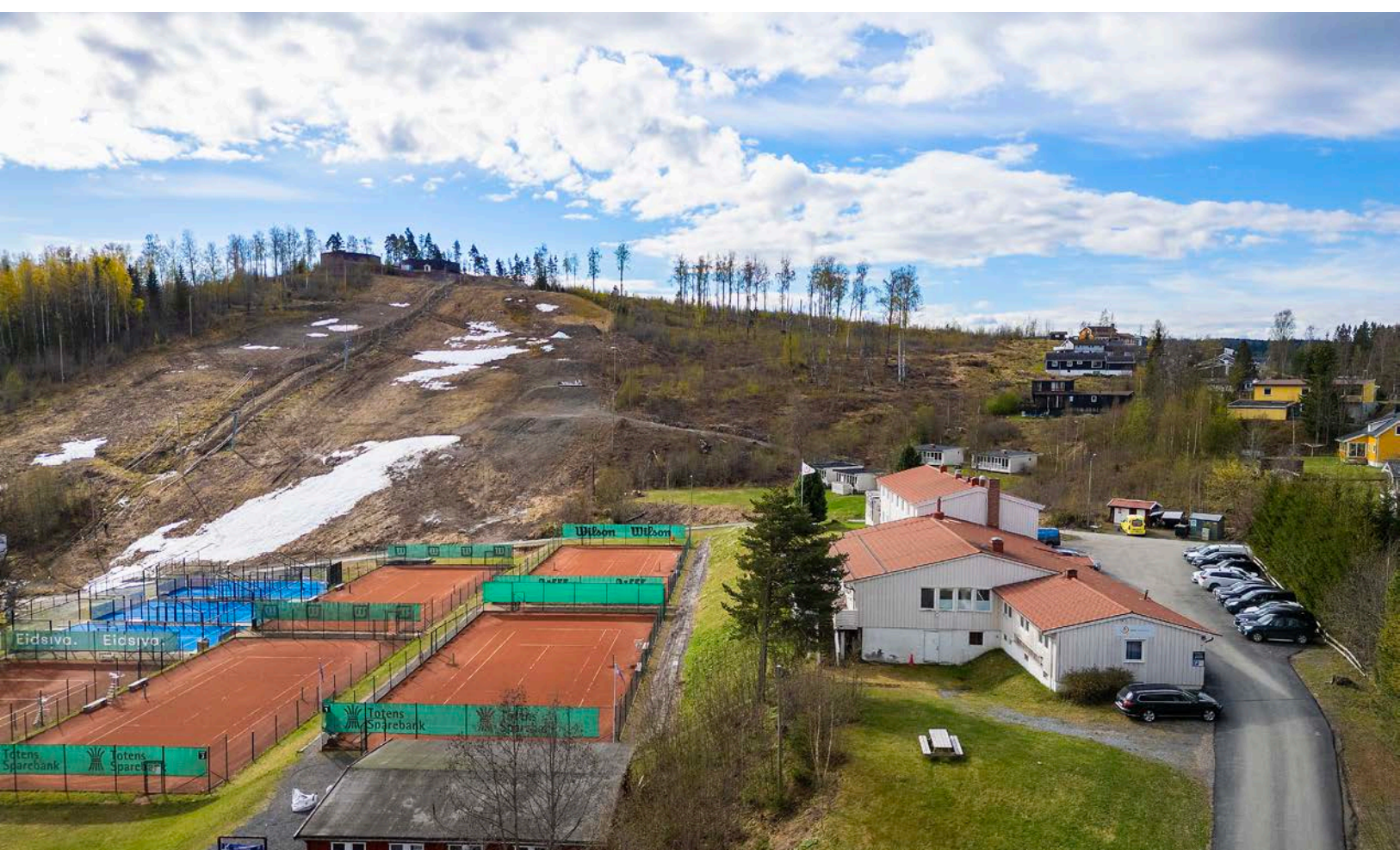
Utsikt fra eiendommen mot tennisbanene og Fastland.



Område med tennisbaner inntil vandrerhjemmet.



Fine utearealer for den aktivitetslystne.





Populært område om sommeren - gode bademuligheter ved Hovdetjernet i tilknytning til eiendommen



Fint lekeområde for de minste barna.





Fin turmulighet til Hovdetoppen.



BUA.





Tett på aking i Hovdebakken.



Sentral beliggenhet med nydelig utsikt.









Flere små hytter på eiendommen.



Her kan man oppleve den fine utsikten.





Gode muligheter for å drive med aktiviteter, både sommer og vinter.



Slalåmbakke med skitrekk i umiddelbar nærhet.





Idyllisk plassering.



Sentralt på Gjøvik, men omgitt av fin natur.





Lyse og fine lokaler.



Hyggelig resepsjon.

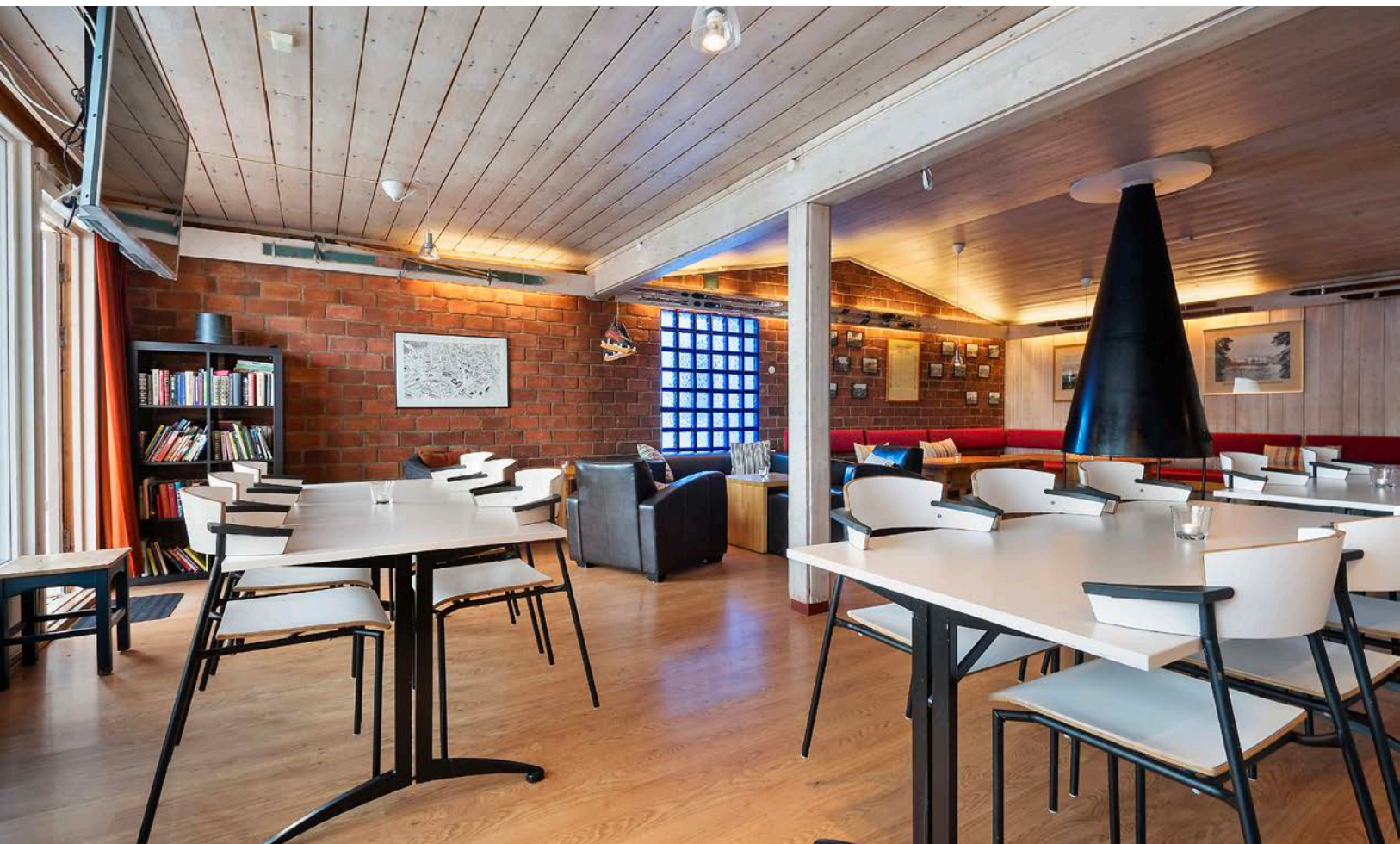




Trivelig felleskjøkken.



Et moderne storkjøkken.





Her kan man nyte vedvarme i godt selskap.

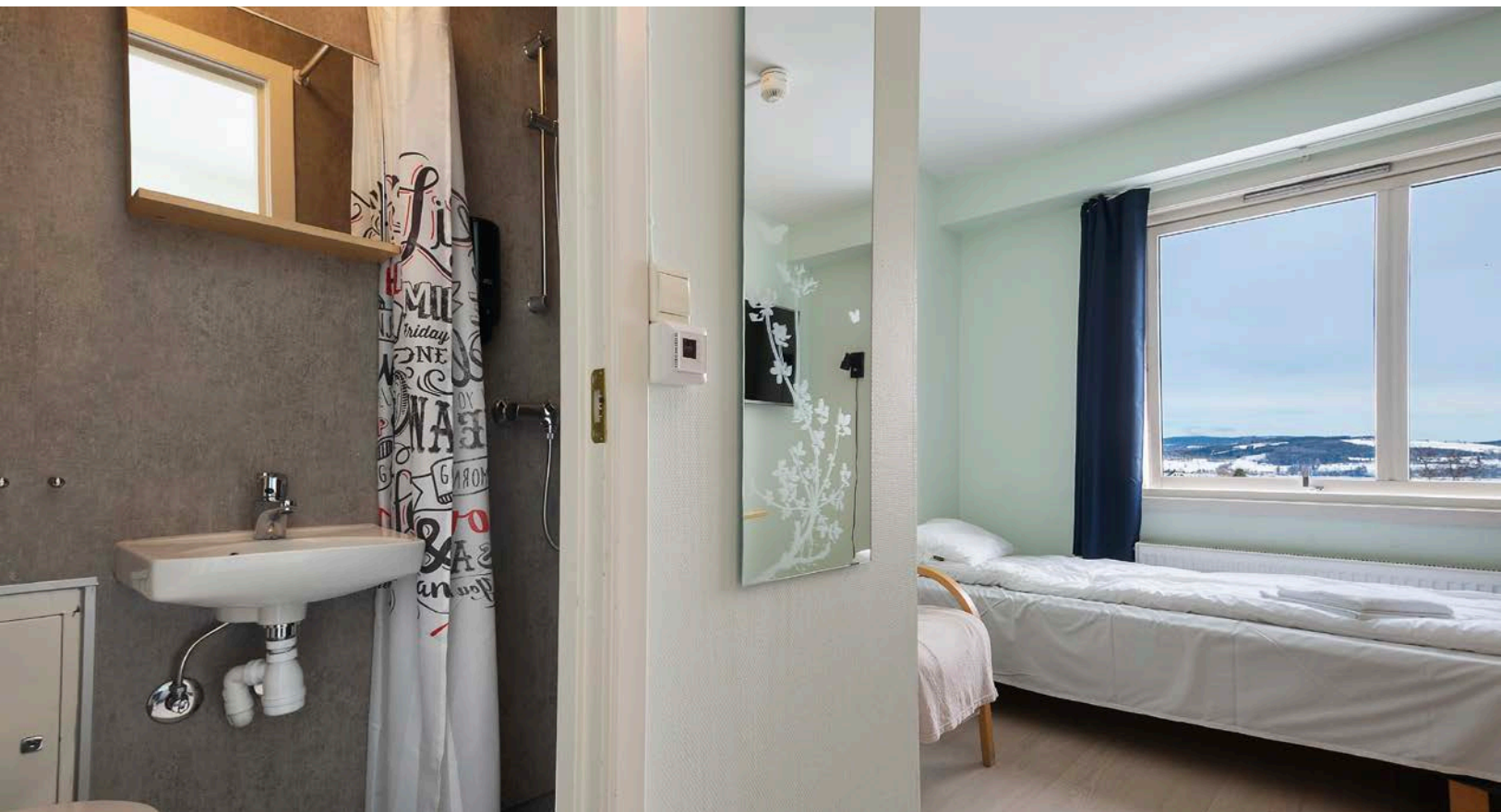


Fellesområde.

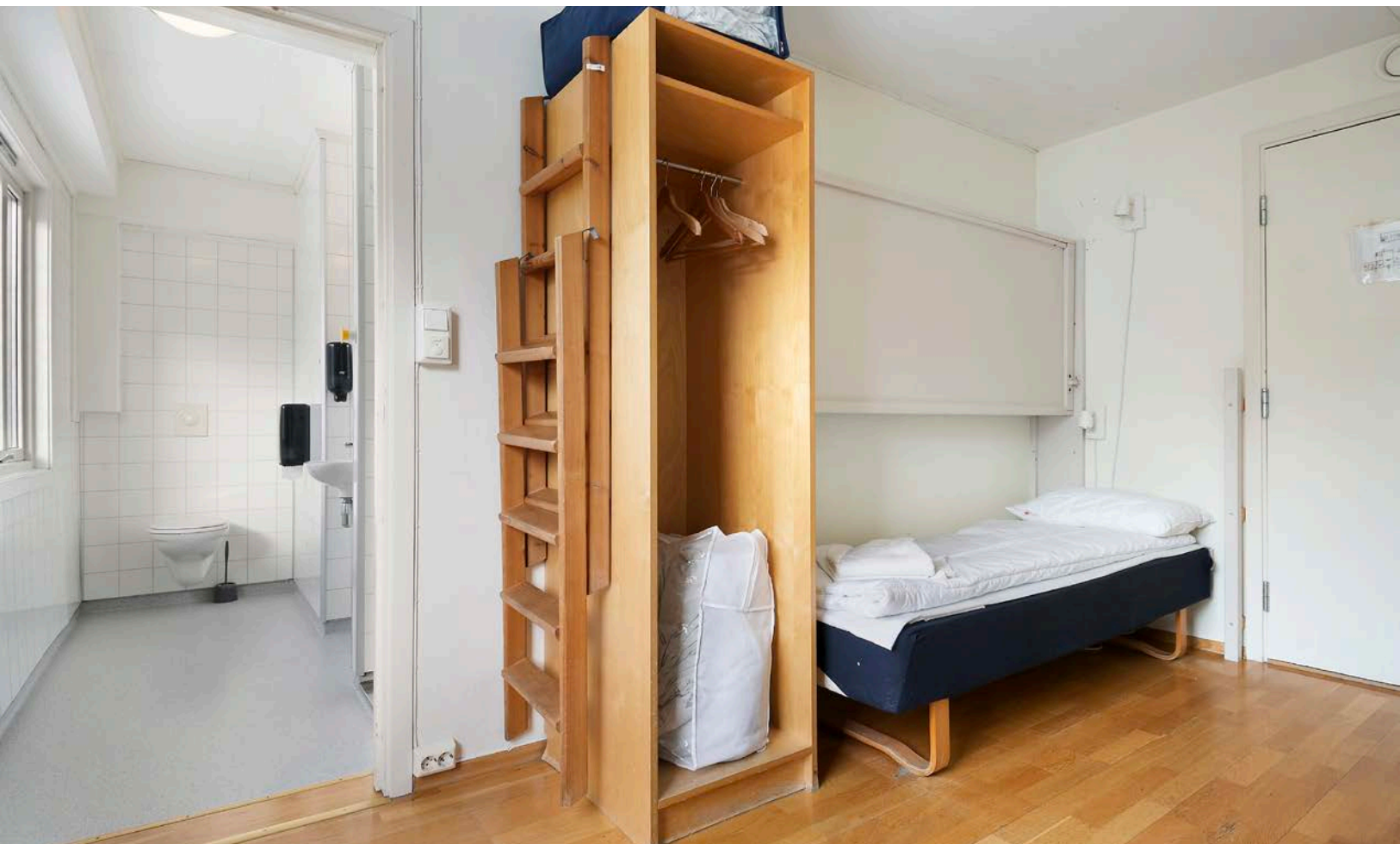




Gjesterom med nydelig utsikt.

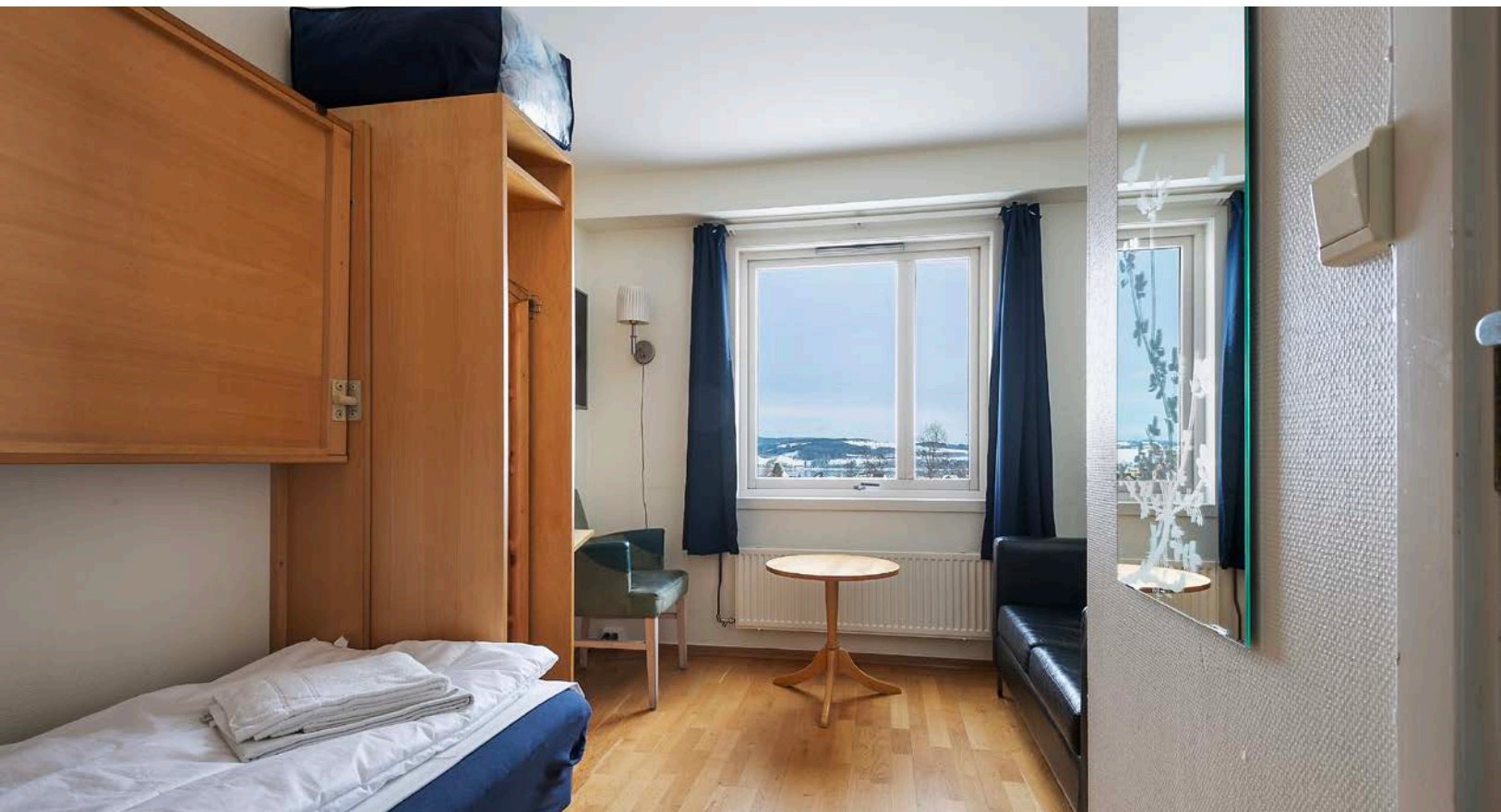


Eget bad på gjesterom.

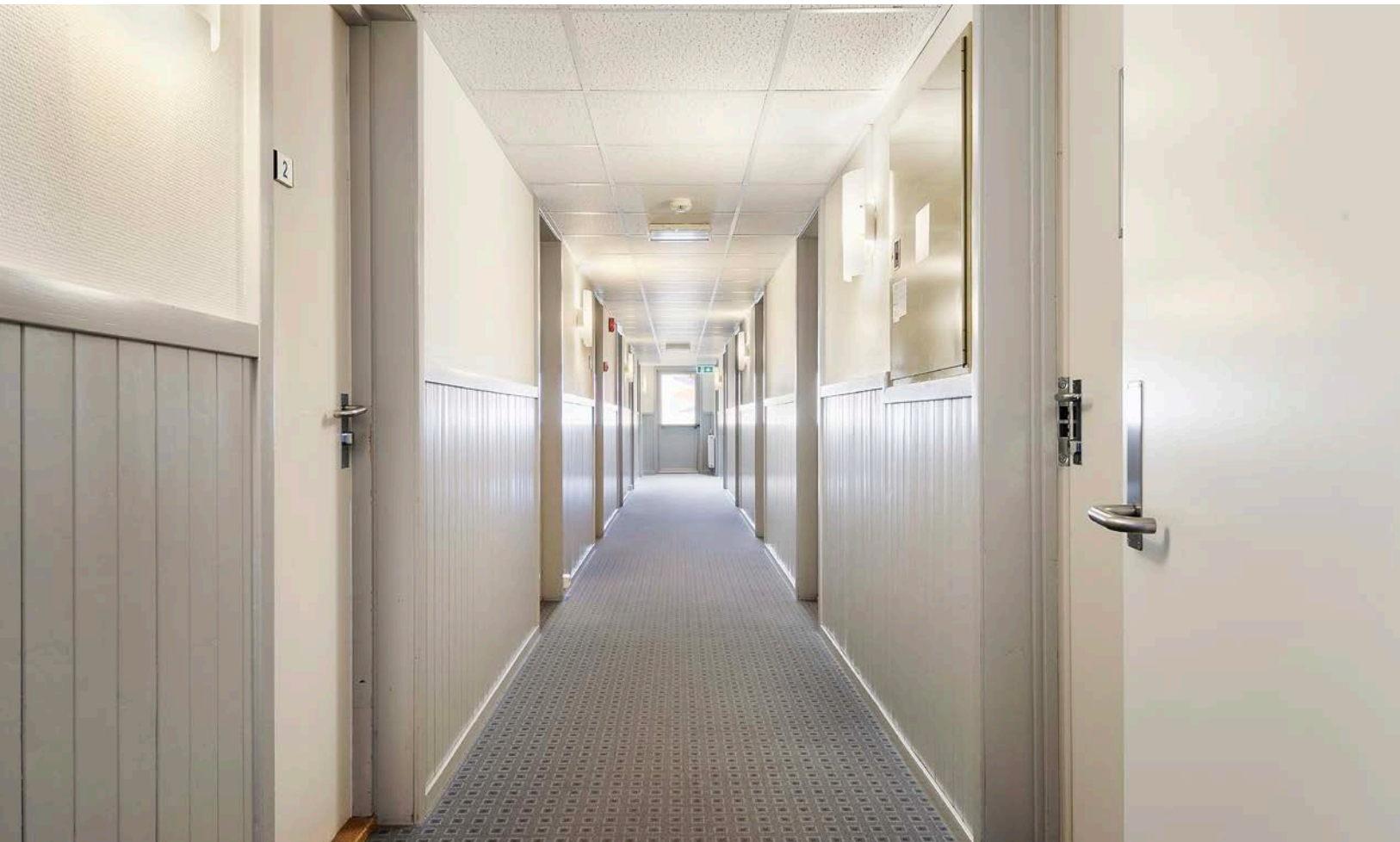




Bad med lyse overflater.



Gjesterom med god plass.



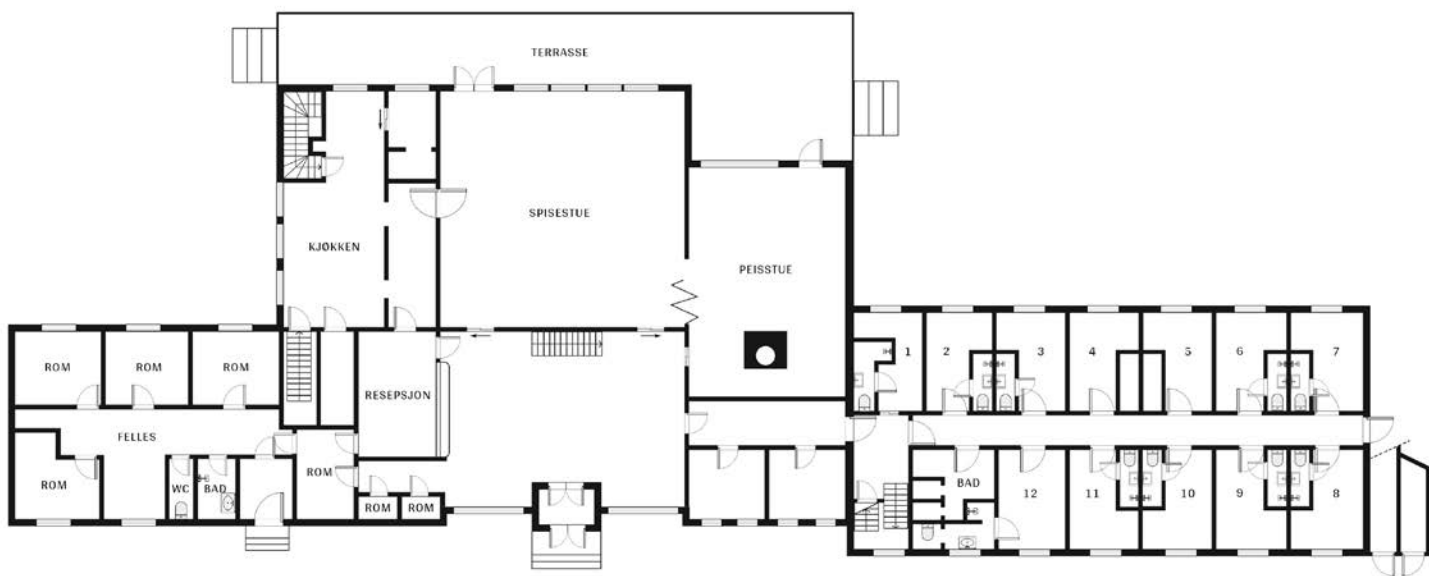


Lyst og koselig kjøkken.

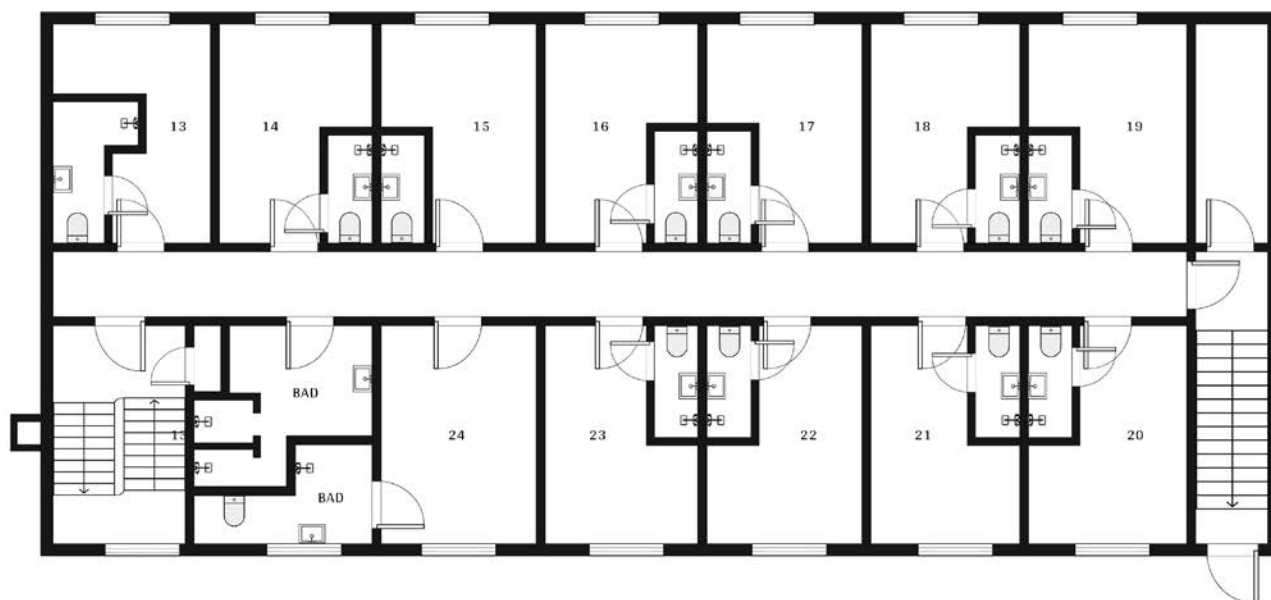


Flere rom med store vinduer som slipper inn mye dagslys.



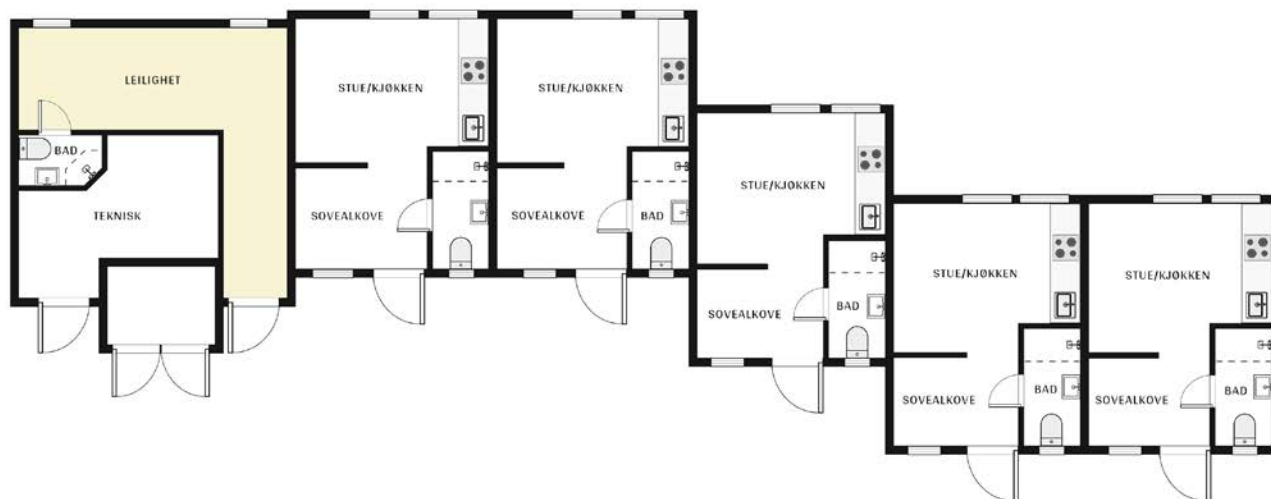


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

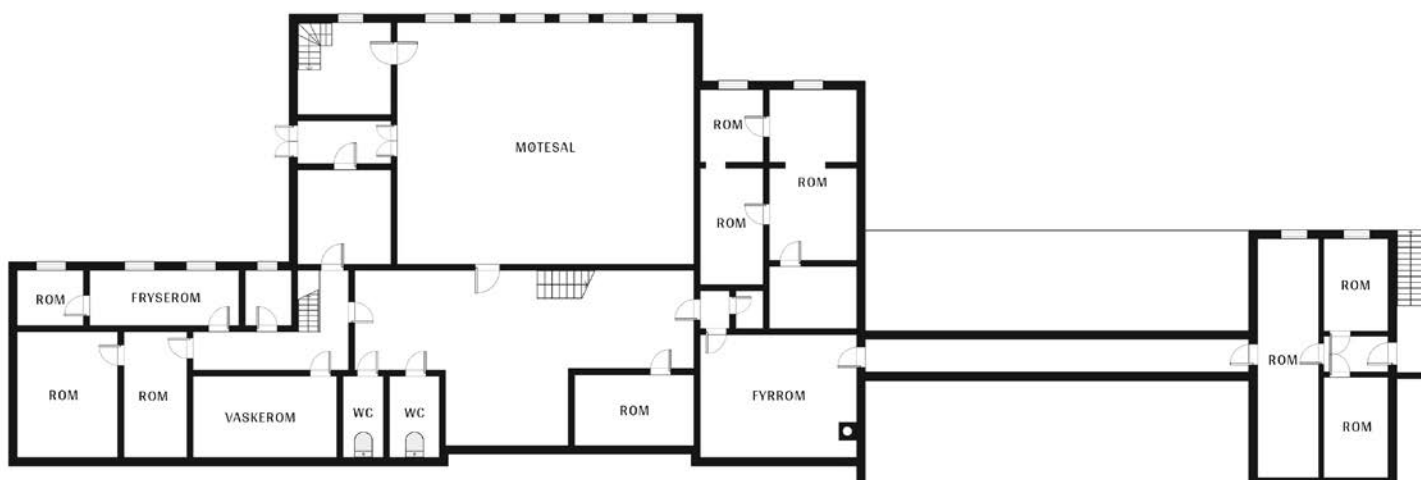


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme





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

Næring (hotell/overnatting) Parkvegen 8, 2819 GJØVIK

Gnr 67: Bnr 179, bnr 471, bnr 519, bnr 602
3407 GJØVIK KOMMUNE



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

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



Dato befaring: 17.02.2025
Utskriftsdato: 01.04.2025
Dato verdisetting: 17.03.2025
Oppdrag nr: 2022478



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	10
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Hotell/overnatting	10
3.5 Utvendige forhold	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3 Inntekter/kostnader	15
5 Verdisetting	16
5.1 Tomteverdi	16
5.2 Teknisk verdi	16
5.3 Nettokapitalisering	17
5.4 Kontantstrømsanalyse	18
5.5 Følsomhetsanalyse	20

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende langs parkvegen i Gjøvik. Det er gangavstand til sentrum med buss og tog, NTNU universitet og sykehus. Hovedbakken, Fastland og tennishallen er i umiddelbar nærhet.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av ett større bygg og 5 hytter. I tillegg er brakke i sør-enden av hovedbygget som er benyttet til utlån av sportsutstyr i regi "BUA" ordningen. Denne brakka er derfor ikke vurdert eller medtatt i beregningen. Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden av bygget og ved hytter. Deler av eiendommen (67/471) er regulert til friluftsmål.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Normal standard på bygningsmassen. Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje. Noe oppgraderinger og vedlikehold er utført de siste årene. Det må likevel påregnes kostnader til oppgraderinger.

Taktekkingen må repareres utskiftes på deler av taket samt tekniske anlegg som ventilasjon har mangler for å tilfredsstille dagens krav.

Det er oppvarming vi oljefyr som er ombygget til biobrensel. Anlegget må påregnes utskiftet.

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. Krigen i Ukraina, stormakter som USA og Russland skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Stigende lønnsvekst og høyere prisvekst på varene vi importerer ventes å løfte inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høyere styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere. Eiendommen kan passe for noen som ønsker å drive med utleie av eiendom, eller en aktør som vil eie og drive eiendommen.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningsravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrugerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,5% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenliknet med (risikofri) bankrente. Langsiktig inflasjonsmål Norges Bank er på 2%.

Objektrisiko:

Uviklingspotensiale på eiendommen ift. utbygging/regulering av 67/519. Det er utført mulighetsstudie omkring dette, konferer med eier for ytterligere info.

Markedsrisiko:

Investering i næringsseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot idretten, studenter og internasjonale reisende samt private turister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter foreligger ikke, men det er lagt til grunn en årlig netto inntekt i et gjennomsnittlig år med ca 55% belegg.

Kuransrisiko:

Normal standard på bygningsmassen og normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk. Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Bygningen er relativt gammel, er vedlikeholdt og tatt vare på, men har likevel stedvis etterslep på vedlikeholdet. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for å være noe over snittet.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN PARKVEGEN 8 - 2819 GJØVIK

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 14 000 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrasket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til

Tv = kr. 18 700 000,-

Herav er fratrasket kr. 24 000 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg.

Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

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

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 10 052 632,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 9,5 %. I tillegg er utviklingspotensial på eiendommen verdsatt til 10 000 000,-

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

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

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 10 652 288,- for en 10-års analyseperiode inkl.

nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 11,5 % (kapitaliseringsrente 9,5% + inflasjon 2,0%).

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. 14 000 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 18 700 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 10 052 632,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 10 652 288,-
- utviklingspotensial kr. 10 000 000,-
- 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:

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 179, bnr 471, bnr 519, bnr 602
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Parkvegen 8, 2819 GJØVIK

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



Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 20 000 000,-

Kunde: Haraldsheim Stiftelsen
Postboks 41 - NYDALEN, 0409 OSLO

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 fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 20 000 000**

Dato verdisetting: 17.03.2025

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

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 01.04.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealplaner	17.02.2025		Finnes ikke	
Kommunens kart	17.02.2025		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap		Det er gitt opplysninger omkring regnskapet.	Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Tidligere takst			Fremvist	
Tegninger			Fremvist	
Festekontrakt			Innhentet	
Seeiendom.no	17.02.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	17.02.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	17.02.2025	Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	Tor Harald Håkstad har på vegne Haraldsheim Stiftelse anmodet Factum Næringstakst 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, fratrasket 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:	Haraldsheim Stiftelsen Postboks 41 - NYDALEN, 0409 OSLO
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.02.2025 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 Steffen Csirmaz. Avdelingsleder.

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 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

Eiend.betegnelse:	Næring (hotell/overnatting)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 KpBestemmelsesOmråde Arealformål: Fritids- og turistformål - nåværende Krav vedrørende infrastruktur Deler av eiendommen ligger innenfor området med flomfare Bygningstyper: Næring Næringsgruppe: Hotell/overnatting Link: https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638774150881332208&vwr=asv



Servitutter	Det foreligger informasjon om festekontrakter og forhold omkring eierskifte, utløp og forkjøpsrett. Dette har sannsynlig ingen påvirkning for bruken av eiendommen, men det anbefales å sette seg inn i disse før evt. bud legges inn på eiendommen.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 602**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 3 188 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 8
2819 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 519**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 7 995 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 10
2819 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 471**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 5 405 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 10
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 179**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 22 100 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 6 - 2819 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfaltert parkeringsarealer og grøntareal med enkel beplantning. Deler av eiendommen som naturtomt.

Det er påbegynt planarbeid ift. utvikling av eiendommen. Dette er i planleggingsfasen og må jobbes videre med for evt. realisering.

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 179, bnr 471, bnr 519, bnr 602
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Parkvegen 8, 2819 GJØVIK

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



Utbyggingspotensial

Det vurderes at eiendommen kan ha et betydelig utviklingspotensial dersom reguleringen endres slik at det kan legges til rette for det. Det er igangsatt planarbeid ifbm. dette.

Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.

Miljø og forurensning

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

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

Radon

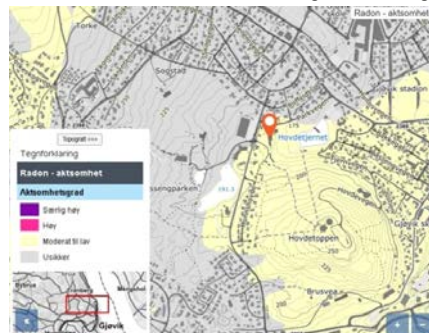
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

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

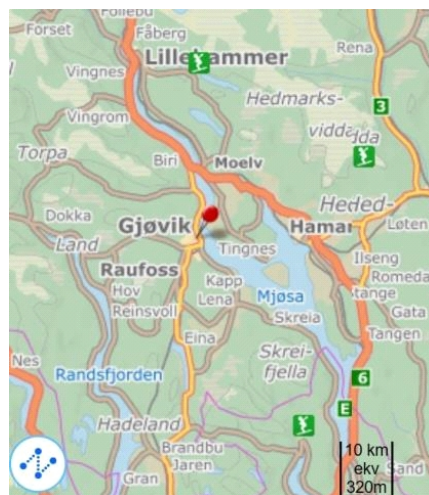
Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende langs Parkvegen i Gjøvik. Det er gangavstand til sentrum med buss og tog, NTNU universitet og sykehus. Hovdebakken, Fastland og tennishallen er i umiddelbar nærhet.



Parkering, transport og kommunikasjon

Eiendommen har enkel adkomst via Parkvegen med bil. Det er på eiendommen tilfredsstillende parkering for bruken. Det er flere biloppstillingsplasser langs hovedbygget og ved hytter.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hotell/overnatting

Bygningsdata:

Byggeår: 1957 Kilde: Opplyst på befaringsdagen.

Anvendelse: Hotell/overnatting

Utvidelse: År: 1962 Det ble utvidet fra 80 til 112 sengeplasser.

Utvidelse: År: 1964 Det ble fra 1964 til 1970 utvidet kapasiteten ytterligere med å bygge hytter

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	350	300	Gang, konferanserom, lager, tekniske rom, toaletter og tidligere garderobe/badstu
1. etasje	650	600	Vindfang, ganger, resepsjon, kontor, kjøkken, spiserom, peis-stue, "leilighet", bad, toaletter, vaktrom, gjestekjøkken og 14 rom, hvorav ett er HC-vennlig
2. etasje	220	200	Gang, bad, trapperom og 14 rom
Sum bygning:	1 220	1 100	

Kommentar areal

Arealer er beregnet ut fra mindre gode tegninger og er å anse som omtrentlige. Er ikke oppmålt og avvik vil forekomme.

Hytter har et areal (BRA) på tilsammen ca 260m².

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av bygget.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur med kjeller/krypekjeller.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører i tre og metall med isolerglass.

Vinduer hovedsakelig med trekarmer og isolerglass.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner som var normalt på oppføringstidspunktet. Taket er tekking med metallplater og tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Det er opplyst om stedvise lekkasjer i taktekking, og at utskifting av deler av tekking må påregnes.

Innvendige overflater:

Innvendige vegger er i hovedsak preget av:

Gulv: Betong, belegg og laminat/parkett.

Vegg: Malte flater og panel.

Himling: Himlingsplater, panel og malte flater.

Kjøkkeninnredning

Det er kjøkken som er godkjent ift. næringsmiddelindustrien/mattilsynets krav.

På gjestekjøkken er enklere innredning.

Baderomsinnredning

Det er bad på rommene med noe enklere standard. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det er servant på vegg, dusjnise og gulvmontert toalett.

Bad har tilfredsstillende standard og funksjon, likevel på det påregnes noe oppgraderinger på enkelte rom.

Varme generelt

Det er sentralvarme i bygget - oppvarming med bio olje og strøm. Oljetanker er plassert i kjeller.

Anlegget er av eldre dato, men fungerer. Opplyst om at det er påregnelig med oppgraderinger av varmekilde.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall/kobber og plast.

Synlige avløpsrør i plast og soil.

Deler av anlegget er fornyet, men mye er av eldre dato.

Ventilasjon primæranlegg

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Det er påregnelig med oppgraderinger av anlegget, dette vil kunne være økonomisk ift. energieffektiviteten i bygget.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer i hovedsak åpent ledningsnett. Anlegget er opplyst gjennomgått og i orden.

Anlegget fungerer til dagens bruk og kapasitet er tilpasset dagens drift.

Andre forhold:

Standard	Normal standard på bygningsmassen. Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje. Noe oppgraderinger og vedlikehold er utført de siste årene. Det må påregnes kostander til oppgraderinger. Kurant planløsning tilpasset virksomheten.
Vedlikehold	Vedlikeholdsplan foreligger ikke. Løpende/akutt vedlikehold er i hovedsak utført. Bygningen har et generelt behov for oppdateringer/ utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt lokale påkostninger (oppgraderinger de senere årene). Hytter bærer noe preg av elde og slitasje og har oppgraderingsbehov. Tekniske anlegg som brannvarsling, brannskiller og det elektriske er opplyst å være i orden.
Energirelaterte forhold	Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen. Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Det er flere enkle frittstående hytter til utleie på eiendommen. Dette er hytter med enkel standard, eget bad og hybelkjøkken. Det er tilsammen 12 hytter/rom med 3, 4 og 6 sengeplasser.

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 %
Hotell/overnatting											
-Hele anlegget											
Stiftelsen Haraldsheim		1 stk	1 300 000	1 300 000	1/2025	12/2025	100	1 300 000	1 300 000	1/2026	100
Sum:			1 300 000						1 300 000		
Total:			1 300 000						1 300 000		

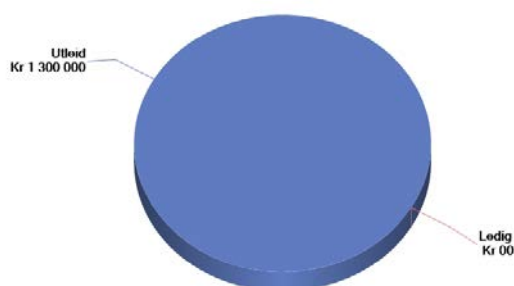
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Hotell/overnatting											
-Hotell/overnatting											
Stiftelsen Haraldsheim		1 stk	1 300 000	1 300 000	1/2025	12/2025	100	1 300 000	1 300 000	1/2026	100
Sum:			1 300 000						1 300 000		
Total:			1 300 000						1 300 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

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

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

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 19 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav kun få næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

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

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

Økonomi

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

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

Eiendommen er et overnattingssted som er medlem i Hostels Internasjonal "kjeden" som er over hele verden.

Det er opplyst at det selges ca 18 000 gjestedøgn
42 rom og 125 senger.
Belegget er oppgitt til 50-55%

Det er i beregningen benyttet kr 100 i netto overskudd pr. gjestedøgn.

Nøkkeltall

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

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommer) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i Gjøvikområdet.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 6,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,75%.

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

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	m²	Kr./m²	Kontrakter Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Enhet	Kr./enhet	Kontrakter Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Hele anlegget	1	1 300 000	1 300 000	1	1 300 000	1 300 000
Sum			1 300 000			1 300 000
Total			1 300 000			1 300 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 300 000
Tap ved ledighet, 5%			65 000
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold - estimert		150 000	
Forsikring - estimert		80 000	
Off.avgifter - estimert		50 000	280 000
Eiendommens inntektsoverskudd			955 000

Kommentar eierkostnader:

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

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: 38 688,0 m²

Sum areal: 38 688,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 14 000 000

Verdi tomt: 14 000 000

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.

Hotell/overnatting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 42 700 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 24 000 000

Sum teknisk verdi – Hotell/overnatting 18 700 000

Sum teknisk verdi bygninger 18 700 000

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. Objekt risiko: 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. Objekt risiko:

Utbyggingspotensiale på eiendommen ift. utbygging/regulering av området. Det er utført mulighetsstudie omkring dette, konferer med eier for ytterligere info.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot idretten, studenter og internasjonale reisende samt private turister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter foreligger ikke, men det er lagt til grunn en årlig netto inntekt i et gjennomsnittlig år med ca 55% belegg.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen og normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy 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 at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,13%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 4,08%

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,08 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,08 %
Objekt risiko	1,20 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	3,00 %
Renterisiko	1,22 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	955 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 955 000) når realrenten er 9,50%	10 052 632
Korreksjon: Utviklingspotensial tomt 67/519	10 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	20 052 632
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	20 050 000
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:	4,08 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,08 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	3,00 %
Renterisiko	1,22 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	280 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

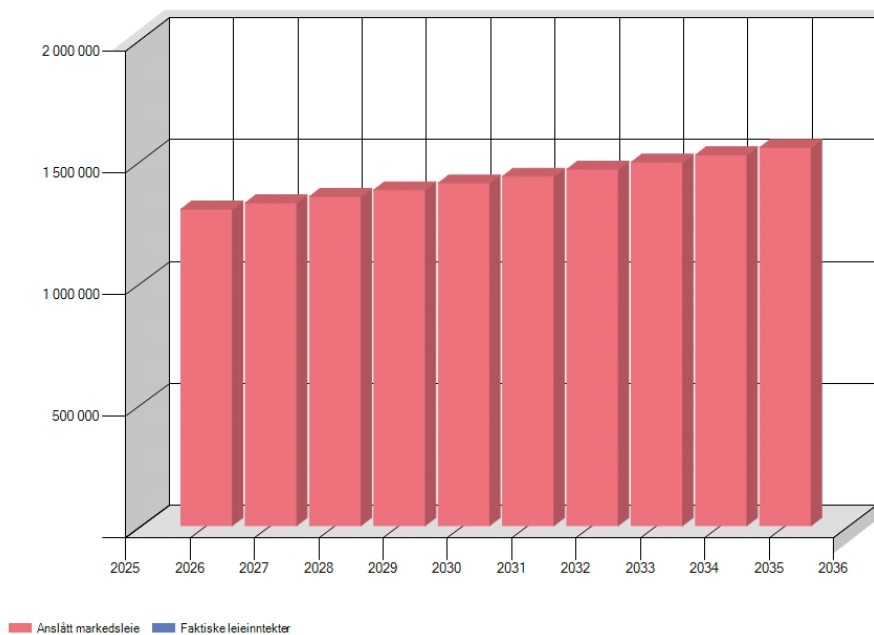
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	1 300 000	280 000		65 000	955 000	955 000
2027	1 326 000	285 600		66 300	974 100	873 632
2028	1 352 520	291 312		67 626	993 582	799 197
2029	1 379 570	297 138		68 979	1 013 454	731 104
2030	1 407 162	303 081		70 358	1 033 723	668 813
2031	1 435 305	309 143		71 765	1 054 397	611 829
2032	1 464 011	315 325		73 201	1 075 485	559 700
2033	1 493 291	321 632		74 665	1 096 995	512 012
2034	1 523 157	328 065		76 158	1 118 935	468 388
2035	1 553 620	334 626		77 681	1 141 313	428 481
Nåverdi av resultat, sum:						6 608 156

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

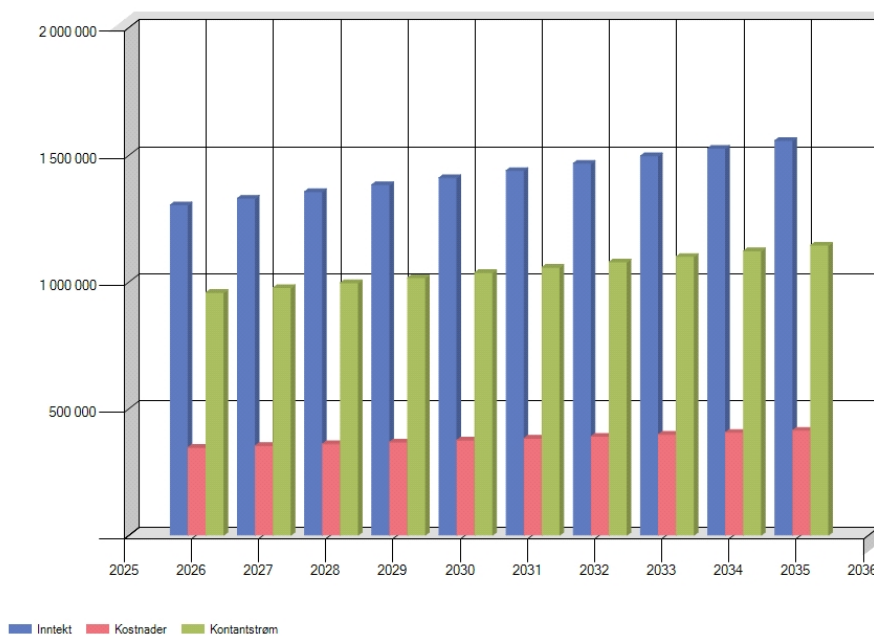
Estimert	Kalkulert
	12 013 825
	4 045 131
6 608 156	10 653 288

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	6 608 156	10 653 288

Leieinntekter og anslått markedsleie

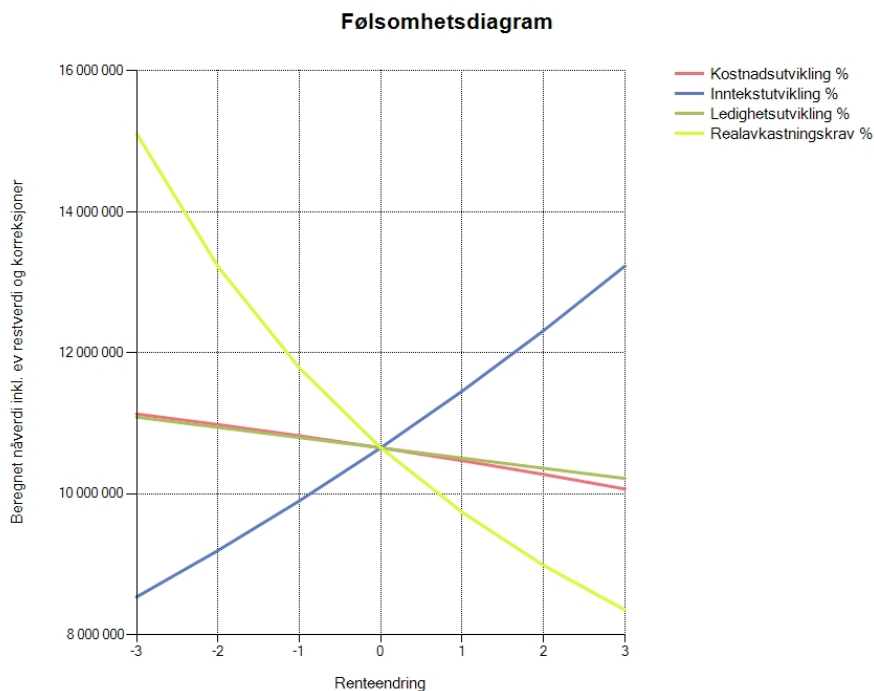


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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

Parkvegen 8

Lokal transport

 Hunnshovde Linje B48	2 min  0.2 km
 Hovdetjernet Linje B42, B48, 421, 425, 426	6 min  0.5 km
 Sykehuset Innlandet Gjøvik Totalt 27 ulike linjer	13 min  1 km
 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	20 min  1.5 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 24 min 
---	--

Parkering

 Gjøvik stasjon - korttidsparkering	19 min 
 Gjøvik Stasjon - langtidsparkering	22 min 



Kollektivtilbud

Bra 72/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 68/100

Området har blitt vurdert av 54 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Sykehuset Innlandet HF Gjøvik - ...	1250
Gjøvik Videregående Skole	304
Sykehjem Haugtun	220
Manpower AS	188
Telenor Norge AS Kundesenter Gjøvik	169
Sykehuset Innlandet HF DPS Gjøvik Dø...	161
Gjøvik Kommune Hjemmesykepleie Hau...	149
Eika Gruppen AS	140
Sykehuset Innlandet HF Medisinsk Servic...	121
Sykehuset Innlandet HF Ambulanse Gjøvik	120
Sykehjem Nordbyen	84
Helsetjenestens Driftsorganisasjon for N...	74
Gjøvik Kommune Hjemmesykepleie Nord...	65
Gjøvik Skole	65
Sykehuset Innlandet HF Rehabiliteringsav...	64

Treningssenter

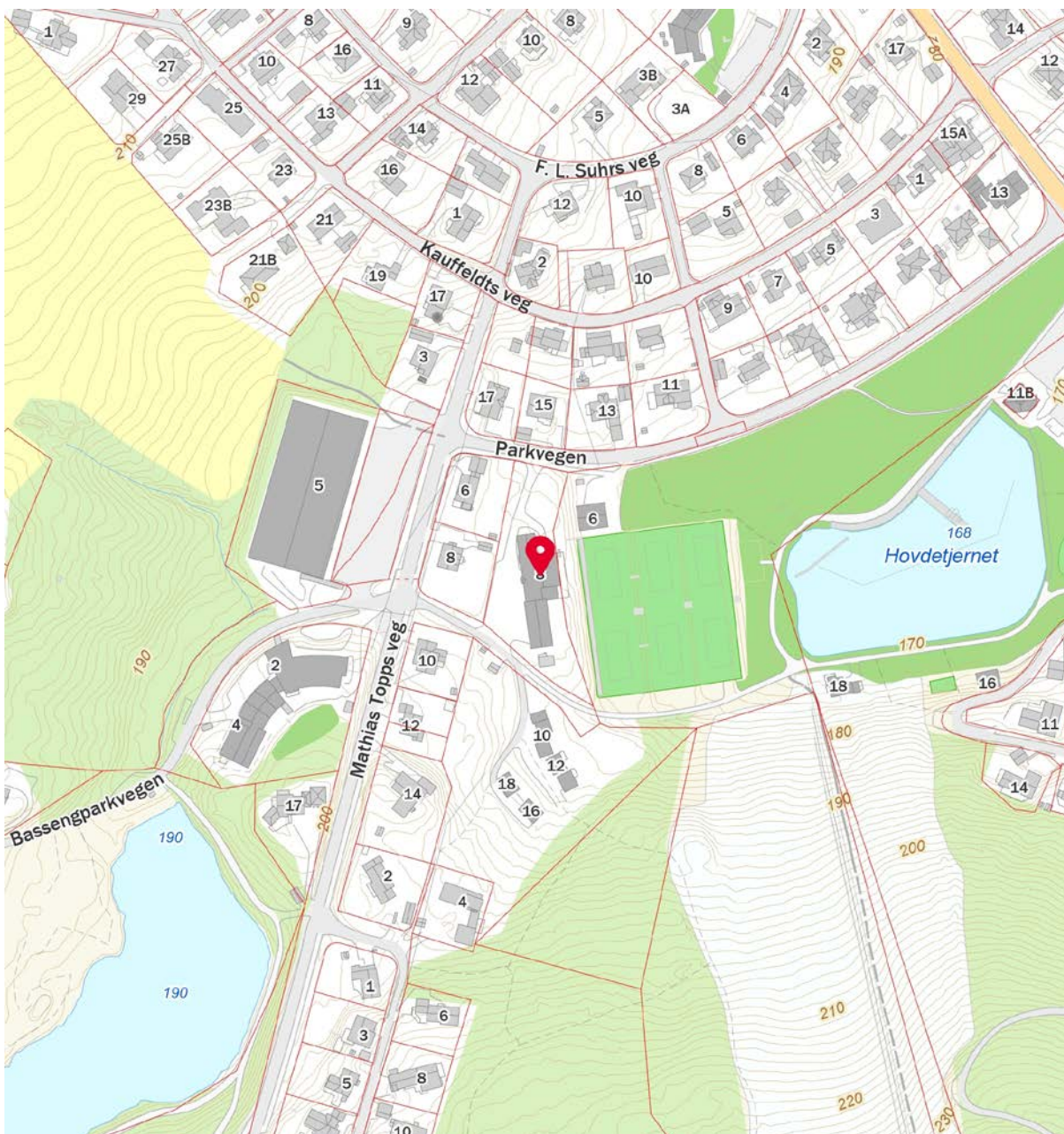
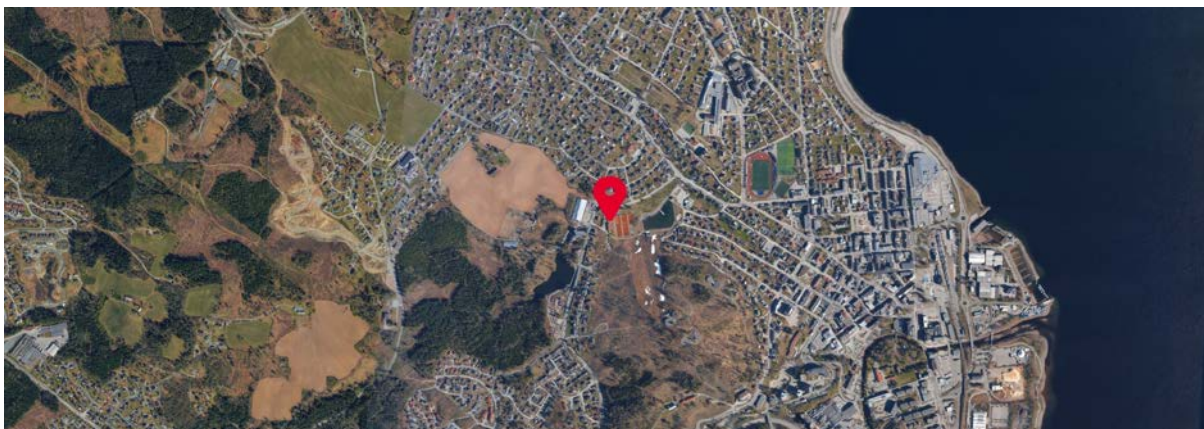
 Basic Gym	16 min 
 MOVA CC Gjøvik	18 min 

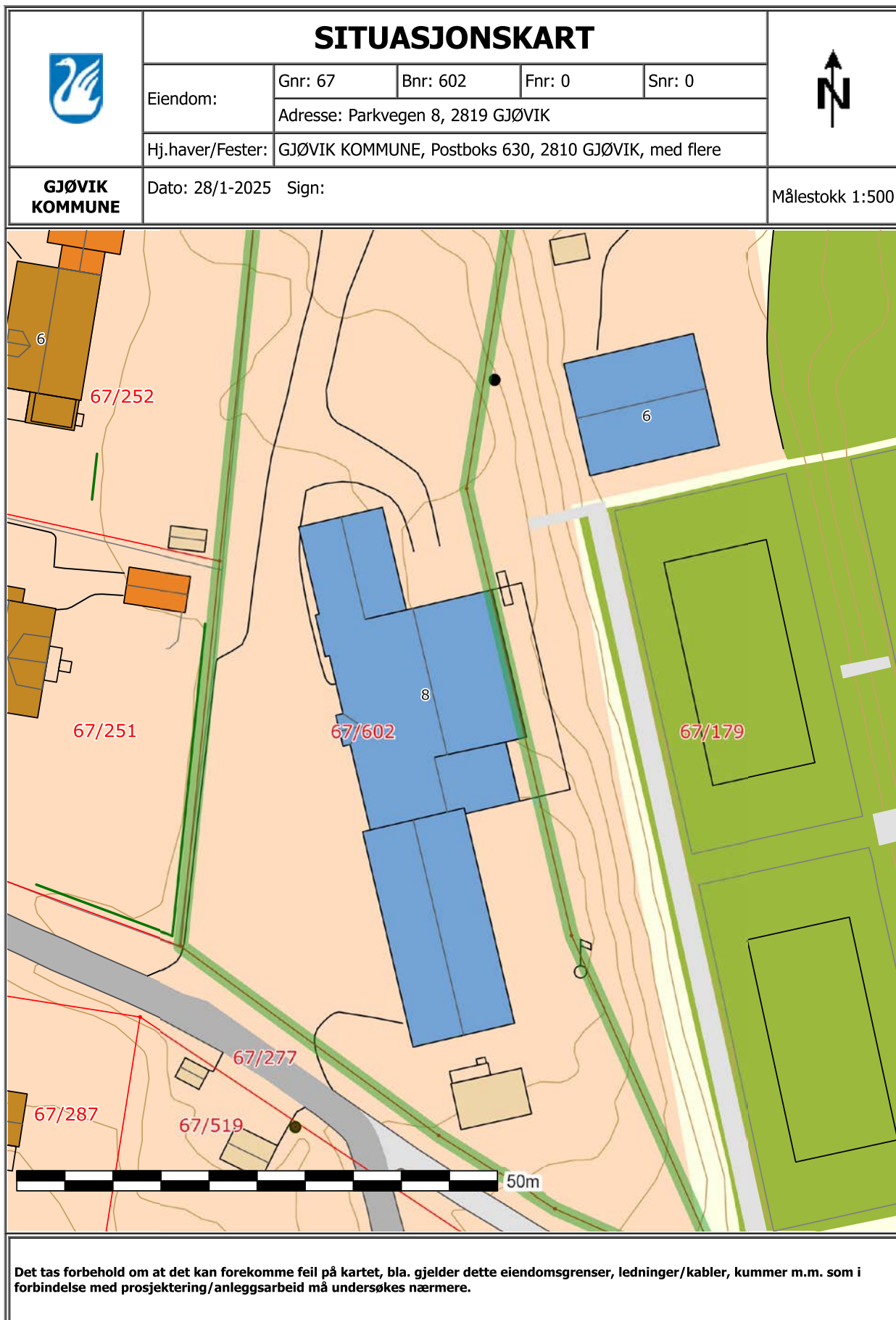
Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	8 min  0.6 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	12 min  1 km

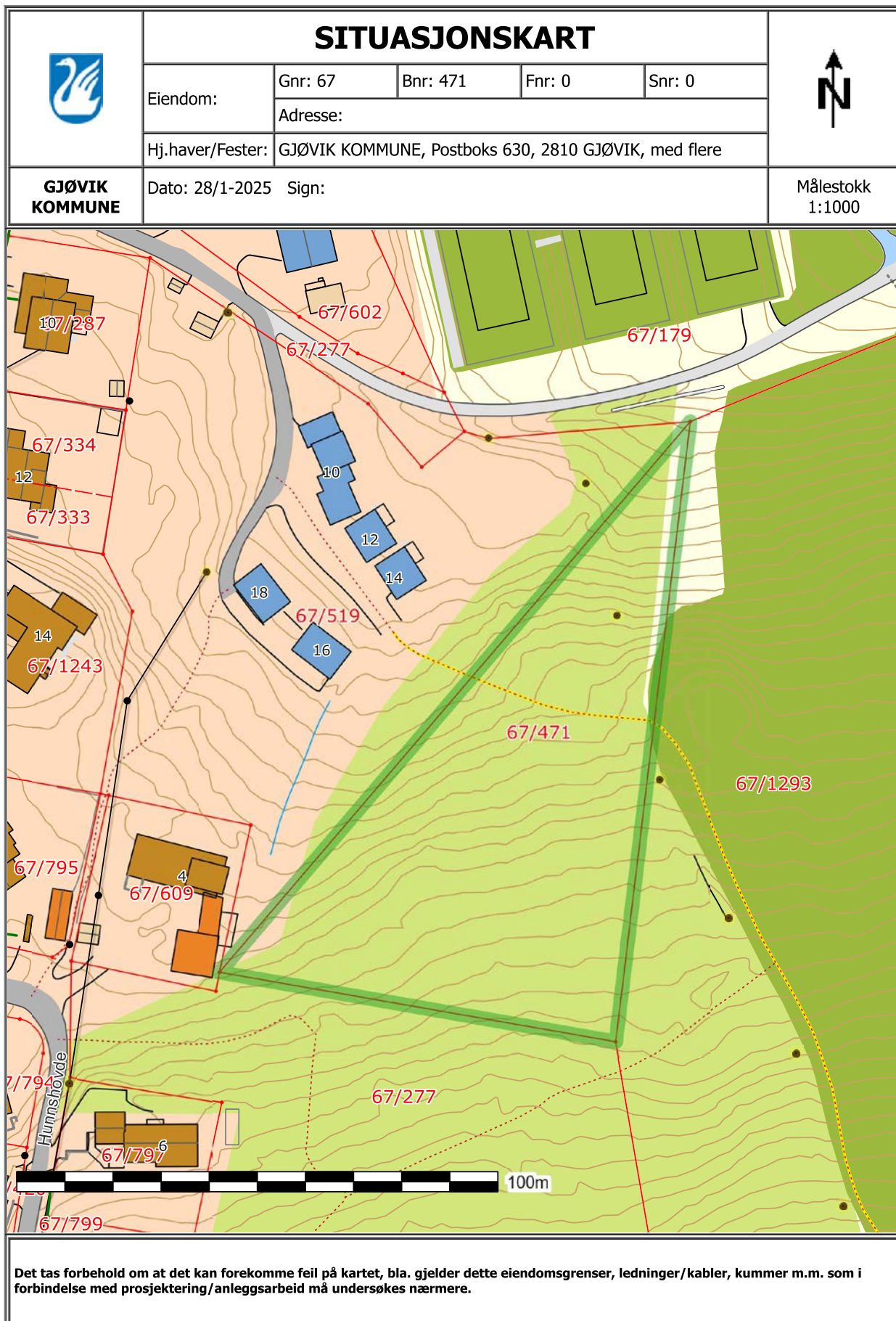


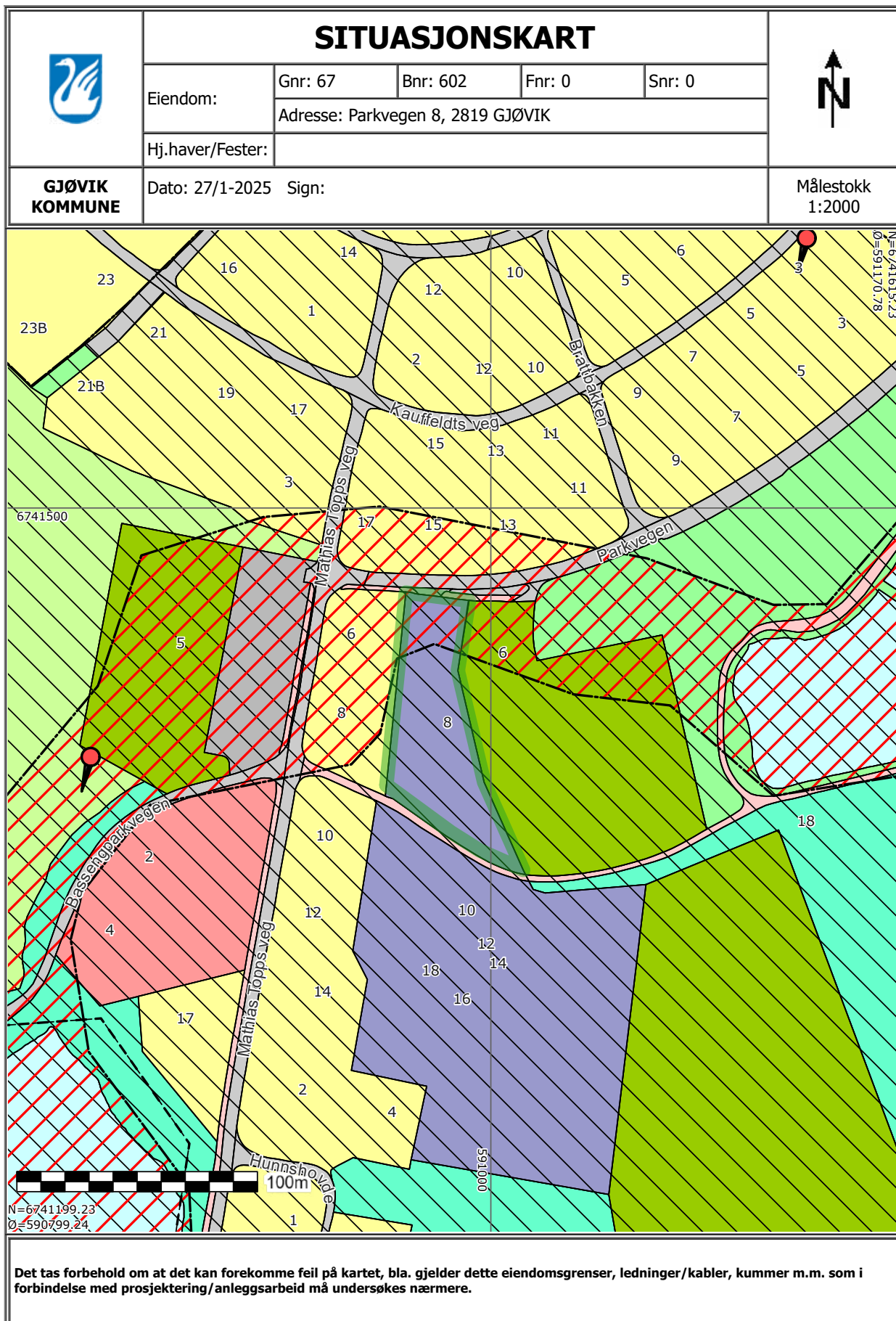
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024













GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

✓ Flomfare

☐ Krav vedrørende infrastruktur

— Gul sone iht T-1442

■ Boligbebyggelse - Náværende

■ Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende

■ Fritids- og turistformål - Náværende

■ Idrettsanlegg - Náværende

■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Náværende

■ Veg - Náværende

■ Hovednett for sykkel - Náværende

■ Parkering - Náværende

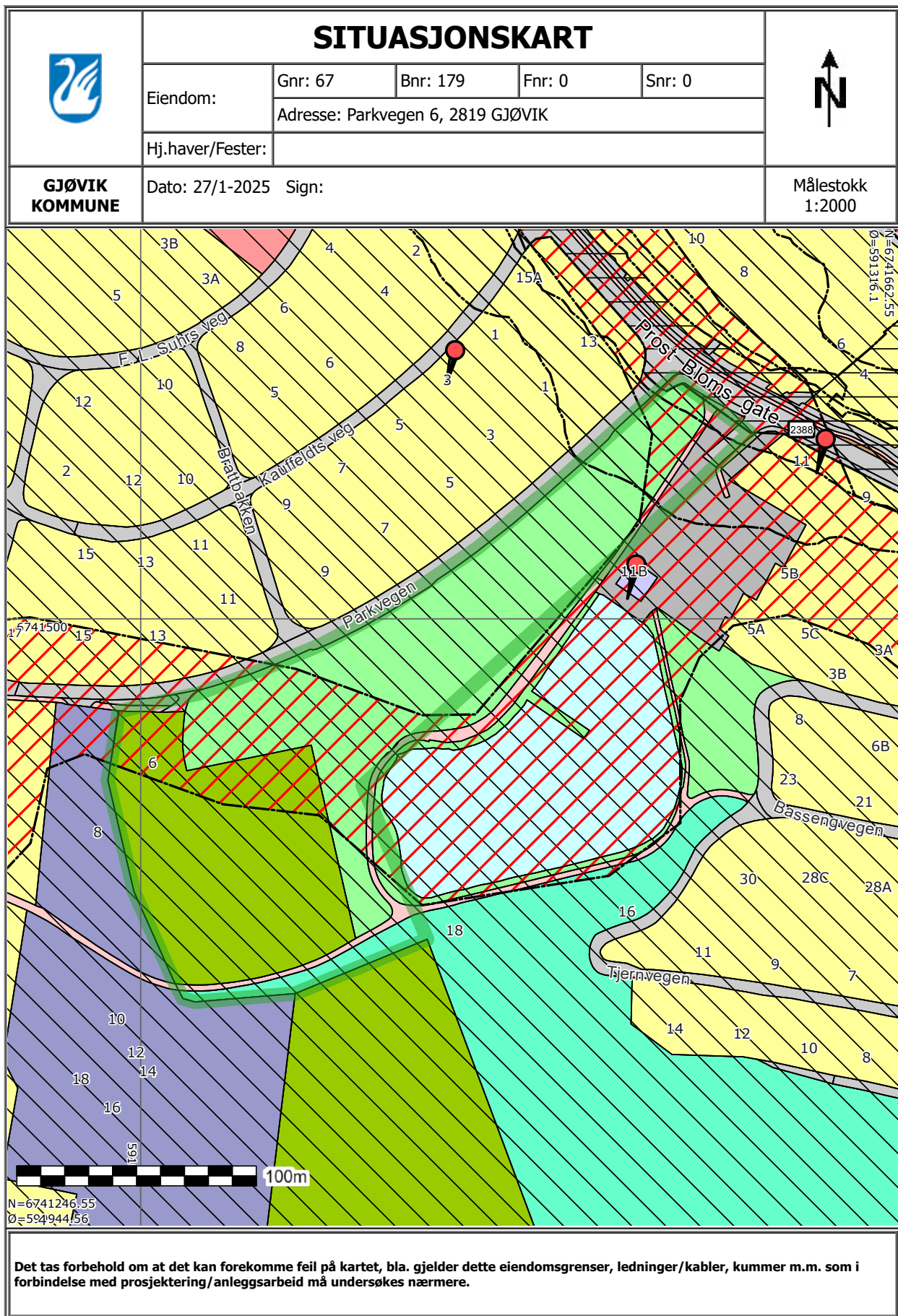
■ Blå/grønnstruktur - Náværende

■ Turdrag - Náværende

■ Friområde - Náværende

■ LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende

■ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende

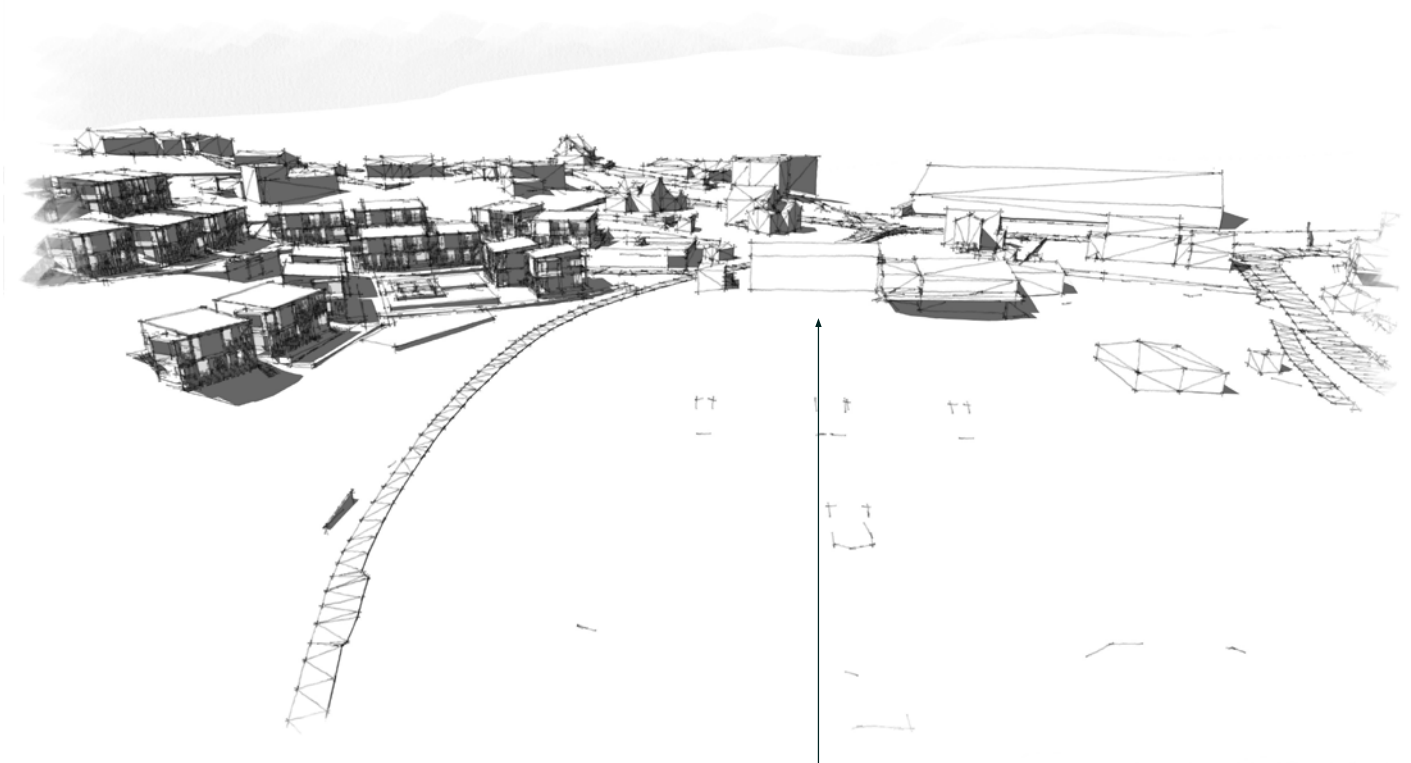




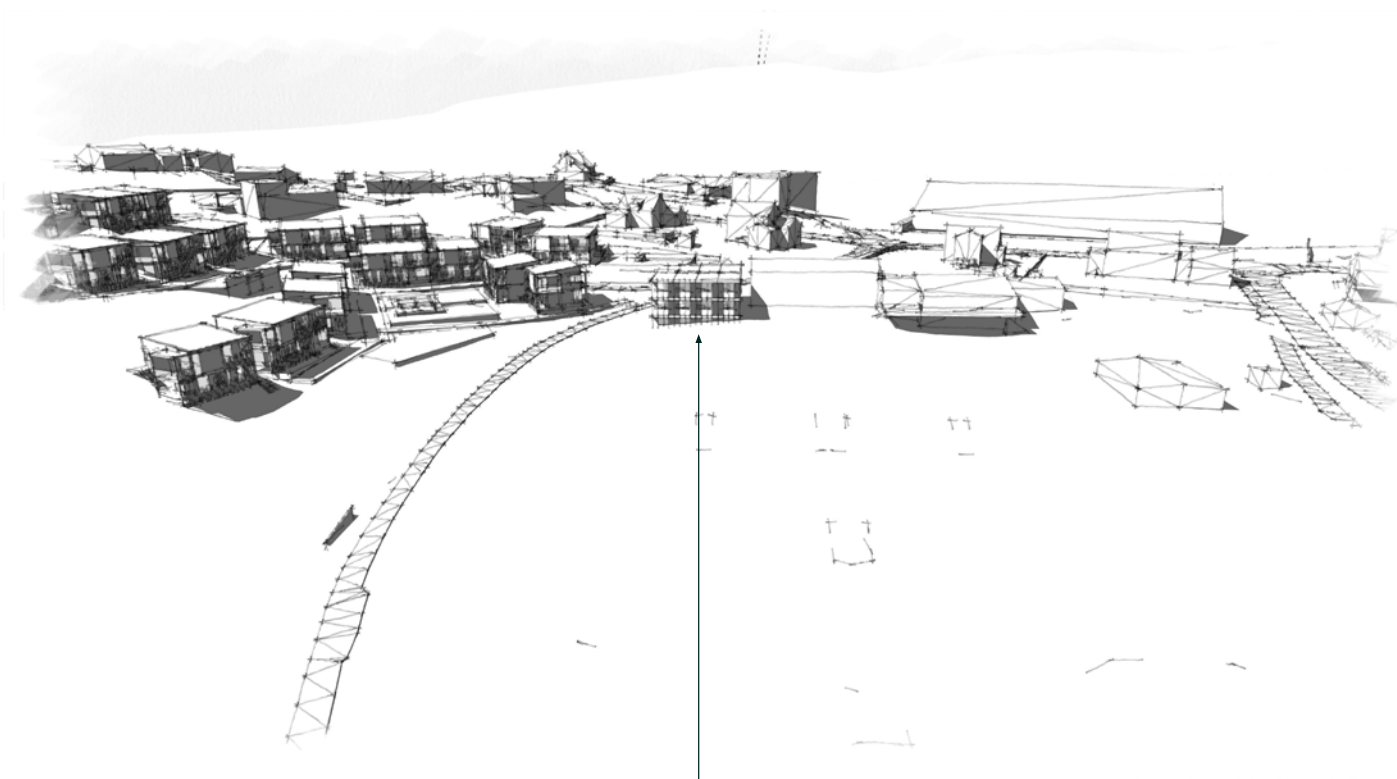
GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

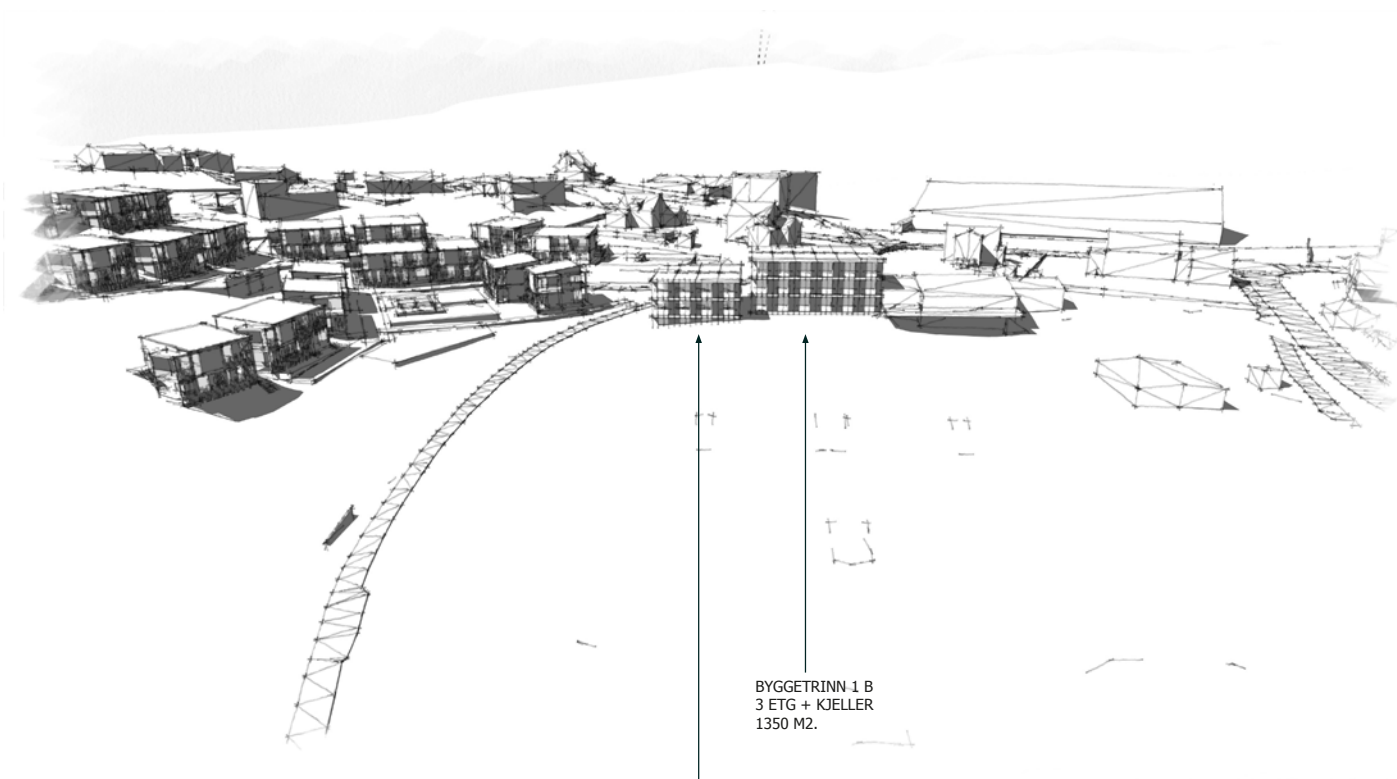
KpBestemmelseOmråde
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Flomfare
 Krav vedrørende infrastruktur
 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende
 Forretninger - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Fritids- og turistformål - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
 Veg - Nåværende
 Hovednett for sykkel - Nåværende
 Kollektivnett - Nåværende
 Parkering - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende
 Friområde - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



HOVDETUN EKSISTERENDE. CA 900 M2 BTA

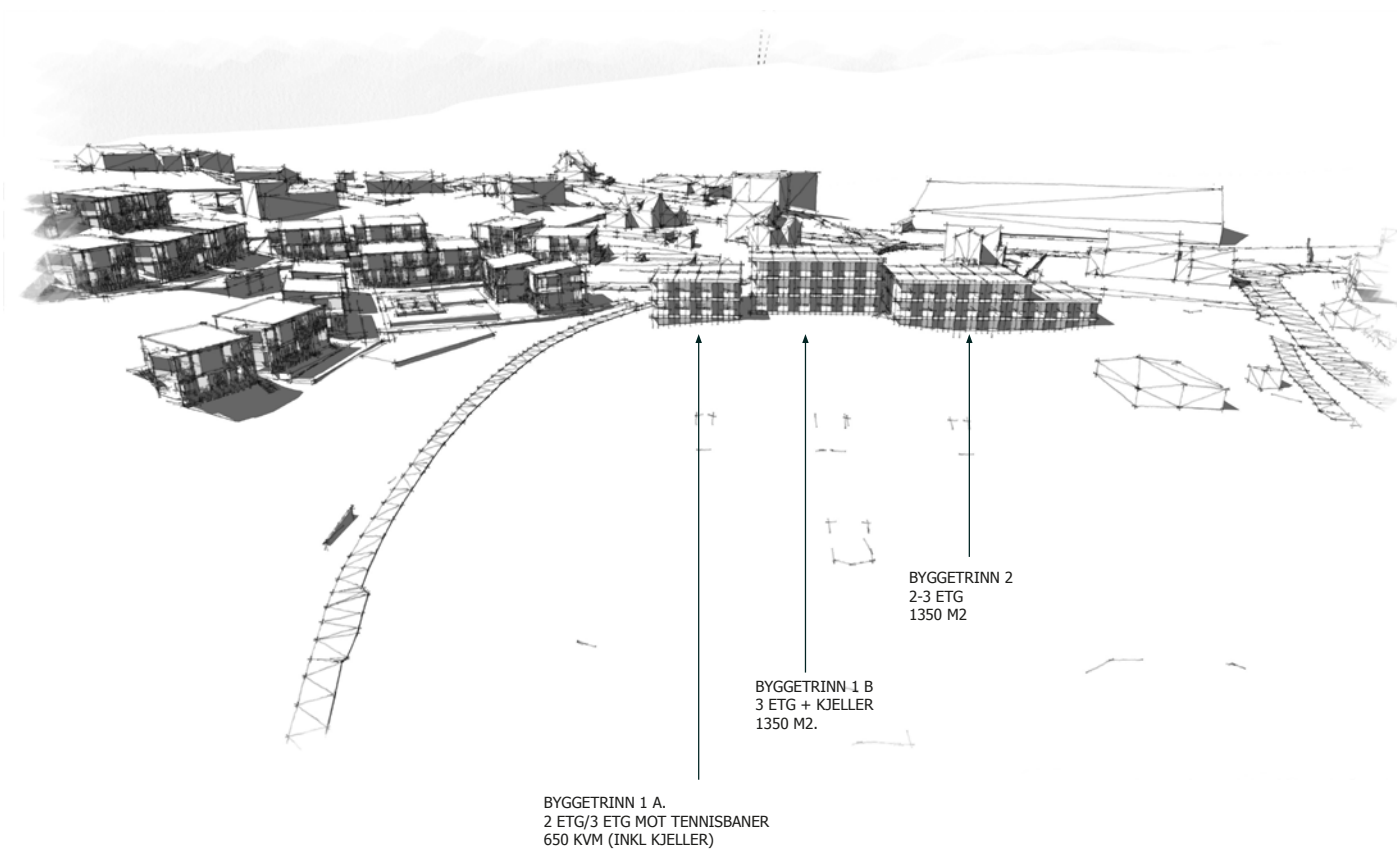


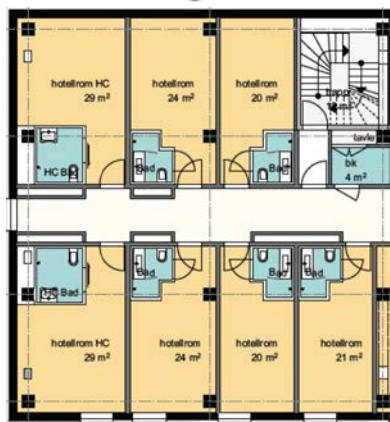
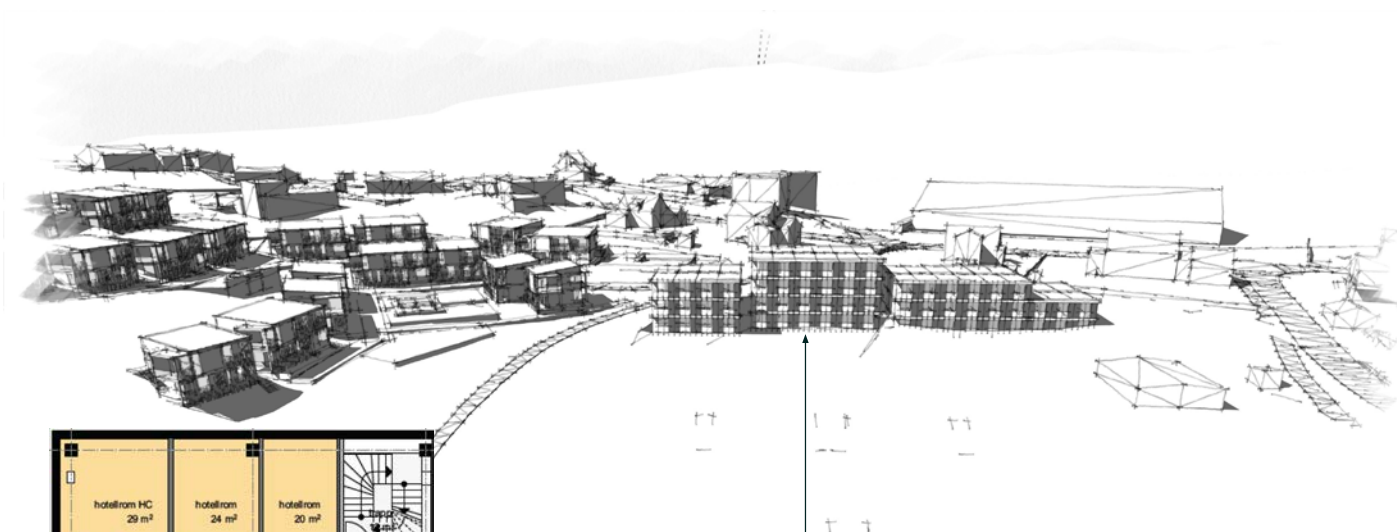
BYGGETRINN 1 A.
2 ETG/3 ETG MOT TENNISBANER
650 KVM (INKL KJELLER)



BYGGETRINN 1 A.
2 ETG/3 ETG MOT TENNISBANER
650 KVM (INKL KJELLER)

BYGGETRINN 1 B
3 ETG + KJELLER
1350 M2.





TERRENGINNGREP: SENKE TERRENGET MOT TENNISBANER GIR MULIGHET FOR FLERE ROM I KJELLER.

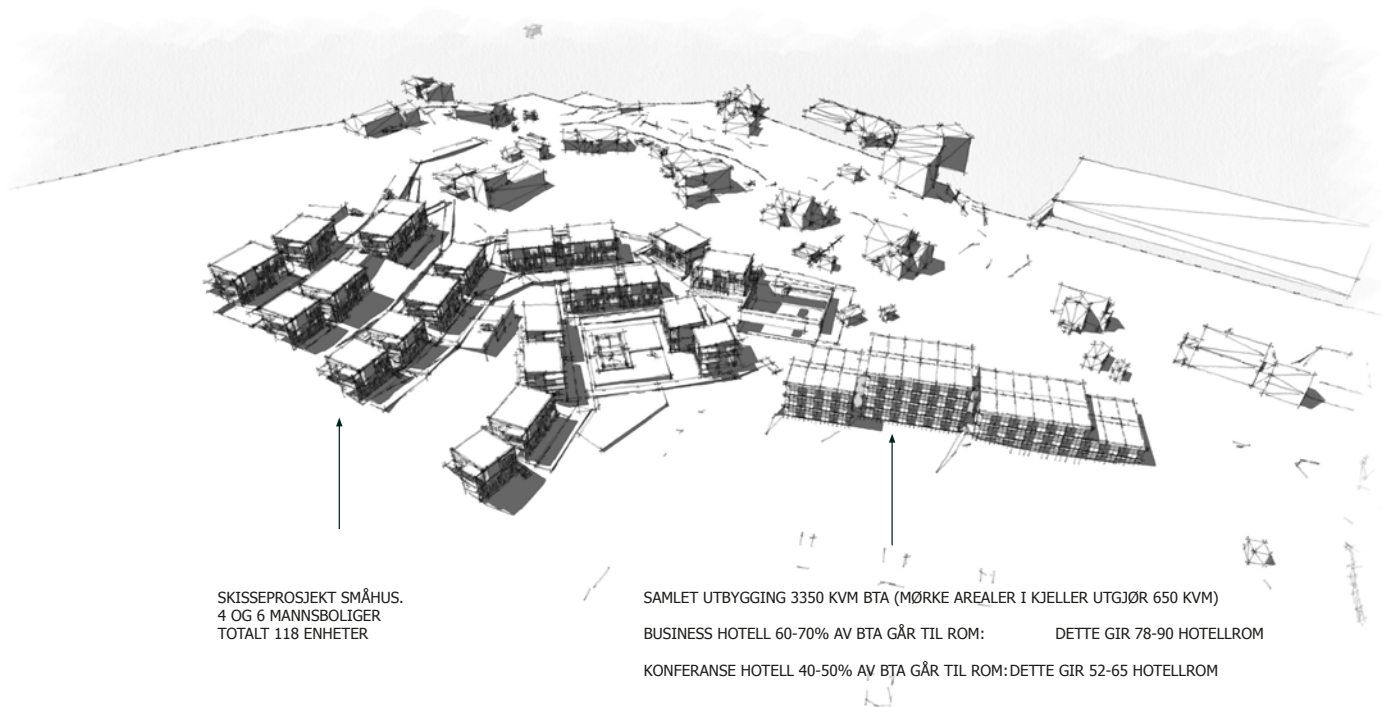
SAMLET UTBYGGING 3350 KVM BTA (MØRKE AREALER I KJELLER UTGJØR 650 KVM)

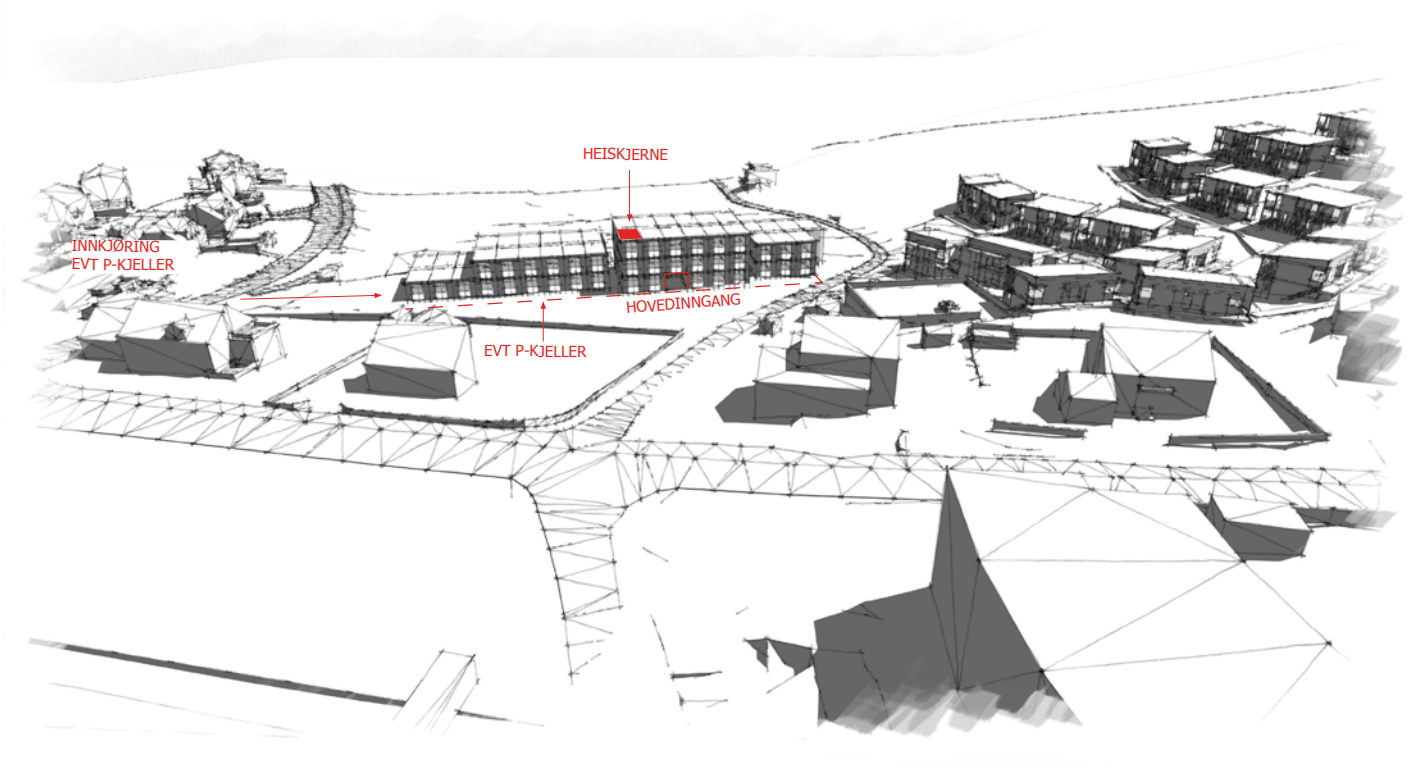
PGA MØRKE AREALER I KJELLER LEGGER VI TIL GRUNN 3100 KVM FOR OVERSLAG PÅ ANTALL ROM
LEGGES TIL GRUNN EN GJENNOMSNITTLIG ROMSTØRRELSE PÅ 23 KVM

BUSINESS HOTELL 60-70% AV BTA GÅR TIL ROM: DETTE GIR 78-90 HOTELLROM

KONFERANSE HOTELL 40-50% AV BTA GÅR TIL ROM: DETTE GIR 52-65 HOTELLROM

EKSEMPEL PÅ HOTELLROM SOM HER ER LAGT TIL GRUNN. EKS FRA MJØSTÅRNET.







SILUETTVIRKNING DAGENS SITUASJON FRA TJERNVEGEN



SILUETTVIRKNING FREMTIDIG SITUASJON FRA TJERNVEGEN



SILUETTVIRKNING DAGENS SITUASJON FRA FASTLAND/ PARKOMRÅDET



SILUETTVIRKNING FREMTIDIG SITUASJON FRA FASTLAND/ PARKOMRÅDET



SILUETTVIRKNING DAGENS SITUASJON FRA PARKVEIEN



SILUETTVIRKNING FREMTIDIG SITUASJON FRA PARKVEIEN



SILUETTVIRKNING DAGENS SITUASJON FRA MATIAS TOPPS VEG



SILUETTVIRKNING FREMTIDIG SITUASJON FRA MATIAS TOPPS VEG



Nye perspektiver.



Forslag fra Ankr Rådgivning.





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. 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. 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 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 forbehold. 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: HOVDETUN - Parkvegen 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18
2819 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 viderefremlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre