

An aerial photograph of a large, modern industrial building with a white metal roof and a glass facade. The building is situated in a lush green area with a dense forest in the background. The sky is blue with scattered white clouds. In the foreground, there are some green bushes and a small white building with a green roof. The word "aktiv." is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Kontrollvegen 2, 2827 HUNNDALEN

**Næringseiendom i etablert
næringsområde i Hunndalen - 2
bygg - kontorbygg og lager/
industribygg. Tomt på 6,2 mål.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564 / 908 00 376

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no /
martin.evensen@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 25 000 000,-
Total ink omk.: Kr 25 000 000,-
Selger: Kontrollveien 2 AS

Salgsobjekt: Industri
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983

Tomtstr.: 6223.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 606
Oppdragsnr.: 1209250134

Næringseiendom i etablert næringsområde i Hunndalen

Nå har du muligheten til å sikre deg en romslig og anvendelig næringseiendom sentralt i Hunndalen, kun fem minutter fra Gjøvik sentrum. På en velopparbeidet tomt på over 6 200 m² ligger et stort lager- og produksjonsbygg på hele 3 300 m², med tilhørende kontorbygg på 366 m².

Lager-/industribygget gir optimale forhold for både lagerdrift, logistikk, montering eller produksjon. Lokalene er store hellebetonggulv, brede kjøreporter for effektiv vareflyt, og gode vindusflater som gir dagslys inn i arbeidsarealene. Bygget ble i 2007 oppgradert og modernisert, og byr på stor fleksibilitet til å tilpasses ulike næringsbehov – enten det handler om håndtering av store volumer, industriell produksjon, verksted eller annen drift.

Den tilhørende kontordelen strekker seg over to etasjer og gir gode, funksjonelle arbeidsforhold for administrasjon og støttetjenester til virksomheten på lageret.

Eiendommen har gode parkeringsarealer, enkel adkomst fra riksvei og hovedvei, samt nærhet til Gjøvik sentrum og øvrig infrastruktur. Beliggenheten i et etablert næringsområde gir både synlighet og logistikkfordeler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	75
Budskjema	100

Om eiendommen

Om eiendommen

Arealbeskrivelse

Produksjonshall

Bruttoareal BTA

1. etasje: 3300 kvm Kaldtlager, varmtlager, stor hall egnet for montering eller produksjon, samt verksted, kontorer, garderobe, toalett/bad og spiserom med kjøkken.

Kontorbygg

Bruttoareal BTA

1. etasje: 366 kvm Entre, trapperom, WC, kjøkkenkrok, WC, arkivrom, teknisk rom og et stort møterom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6223.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 6223,6 kvm. Flat/skrånende tomt med asfaltert/grusede parkeringsarealer. Deler at tomten er naturtomt.

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.

Beliggenhet

Hunndalen er et etablert nærings- og boligområde vest for Gjøvik sentrum, med en ideell plassering for næringsvirksomhet. Området ligger omtrent tre til fem kilometer fra sentrumskjernen og regnes som en av bydelene i Gjøvik. Beliggenheten gir enkel tilgang via hovedveier, offentlig infrastruktur, og gode forbindelser til både Gjøvik og Raufoss-området. Dette gjør området attraktivt for både lokale og regionale aktører innen lager, logistikk, produksjon, varehandel og annet næringsliv.

Området rundt Kontrollvegen 2 preges av variert næringsaktivitet, inkludert flere små og mellomstore industribedrifter, lager- og logistikkbedrifter, samt handelstjenester rettet mot både privat- og bedriftsmarkedet. Flere næringseiendommer i nærheten er bygget for fleksibel bruk, og det finnes byggeklare tomter egnet for alt fra lett industri til plasskrevende varehandel. Nærliggende områder har de senere årene vært gjennom revitalisering med vekst i nye bransjer og etablering av næringsparker.

Hunndalen har således en sentral og synlig beliggenhet i et dynamisk næringsmiljø, med gode logistikkmuligheter og kort avstand til både Gjøvik sentrum, regionale transportårer og øvrig infrastruktur. Dette gir svært gode rammer for videre utvikling og drift av næringseiendom.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.
Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av lager/produksjonslokale og kontorbygg.

Bygningssakkyndig

Svein Erik Myrvang

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Kontorbygget på eiendommen er oppført i 1996 og står på en støpt plate på mark med grunnmur i betong og lettklinkerblokk. Konstruksjonen består av isolert bindingsverk med yttervegger som overflatebehandlet murpuss og partier kledd med metallplater. Bygget har flatt tretak tekket med papp/folie, og det er benyttet trevinduer og ytterdører med 2-lags isolerglass. Innvendig finner man etasjeskillere av trebjelkelag, og overflatene er preget av laminat, parkett og teppe, samt systemhimling og veggplater. Bygget har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk oppvarming. Kontordelen går over to etasjer.

Lager- og industribygget ble oppført i 1983, med tilbygg og omfattende oppgraderinger i blant annet 1996, 1998, 2005 og 2007. Hovedkonstruksjonen er støpt plate på mark, med sokkel i betong og yttervegger i bindingsverk satt opp som sandwichkonstruksjon og kledd med metallplater. Enkelte seksjoner har yttervegger i trekonstruksjon og er kledd med stående trekledning. Bygget har dels flatt tak i stålkonstruksjon tekket med folie, og dels skråtak i trekonstruksjon med metallplater. Store leddporter gir enkel adkomst til lager- og produksjonsarealene. Vinduer er med 2-lags isolerglass, og flere av områdene innvendig består av åpne, søylefrie arealer med stålglattet epoxybehandlet betonggulv.

For mer informasjon se vedlagte verditakst avholdt 11.07.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Lager-/industribygget består av et stort, åpent areal med fleksible romløsninger tilpasset ulike formål som produksjon, logistikk og lagervirksomhet. Bygget inneholder både kaldt lager og varmt lager, en stor produksjonshall, verkstedarealer og et separat kjøkkenområde for ansatte med garderobe og toalett/bad. Hallene har søylefrie områder utstyrt med stålglattet epoxybehandlet betonggulv, samt store kjøreporter som gir enkel logistikk og vareflyt. Vindusflater gir godt dagslys til arbeidssonene, og konstruksjonen muliggjør enkel tilpassing til ulike næringsbehov.

Kontorbygget består av to etasjer med funksjonelle og godt utnyttede kontorlokaler, tilpasset administrasjon og støttetjenester. Innvendig er det parkettgulv, laminat og tepper, samt malte vegger og systemhimling som gir et lyst og profesjonelt arbeidsmiljø. Lokalene har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som sikrer godt inneklima og energieffektiv oppvarming. Kontordelen inneholder også kjøkkenfasiliteter og moderne sanitæranlegg. Bygget har et normalt vedlikeholdsnivå, med bruksslitasje som kan forventes for byggets alder.

Standard

Lager-/industribygget dekker funksjonelle behov for lager, produksjon og logistikk, men det er tydelig at bygningsmassen bærer preg av alder og bruksslitasje. Deler av fasadene og enkelte tekniske anlegg har oppnådd sin forventede levetid, og det må derfor påregnes kostnader knyttet til vedlikehold og oppgraderinger dersom standarden skal heves til dagens nivå.

Kontorbygget fremstår som egnet for administrasjon og kontorbruk, men har noe synlig bruksslitasje – særlig på vinduer og fasader, som bærer preg av elde. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort og estetikk, spesielt med tanke på aldrende tekniske installasjoner og overflater.

Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen er bygd på i henholdsvis 1996, 1998 og 2005. I 2007 ble bygningen oppgradert og rehabilitert.

Modernisert/Påkostet år

2007

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen av lokalene på eiendommen består i hovedsak av elektrisk oppvarming. Fjernvarme i lagerlokale. Stort solcelleanlegg på sørsiden av eiendommen.

Kontorbygget har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Info strømforbruk

Oppvarmingen av lokalene på eiendommen består i hovedsak av elektrisk oppvarming. Fjernvarme i lagerlokalet bekreftet av Eidsiva. Solcelleanlegg på bygget.

Kontorbygget har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

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 25 000 000

Kommunale avgifter

Kr 38 736

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 106 740

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi på eiendommen har ikke latt seg fremskaffe.

Info vannavgift

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

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 606 i Gjøvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen pålegg fra kommunen pr 30.06.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1983/3549-1/19 23.03.1983

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3407 GNR: 69 BNR: 479

2020/86579-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0502 GNR: 69 BNR: 606

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsformål.

Eiendommen er regulert under "3407 KP2020-2032 -Kommuneplanens arealdel 2020-2032" med formål "Næringsvirksomhet bebyggelse, Nåværende. Bestemmelsesområde. Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur". Vedtatt 29.10.2020 med endringer godkjent 14.09.23.

Under spørsmål om det foreligger arealplaner under arbeid svarer kommunen med nei.

Legalpant

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

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

25 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

625 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

626 350 (Omkostninger totalt)

25 626 350 (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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson

Eiendomsmegler/Advokat MNA

lene.b.pettersson@aktiv.no

Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Medhjelper

Martin Evensen

martin.evensen@aktiv.no

Tlf: 908 00 376

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607

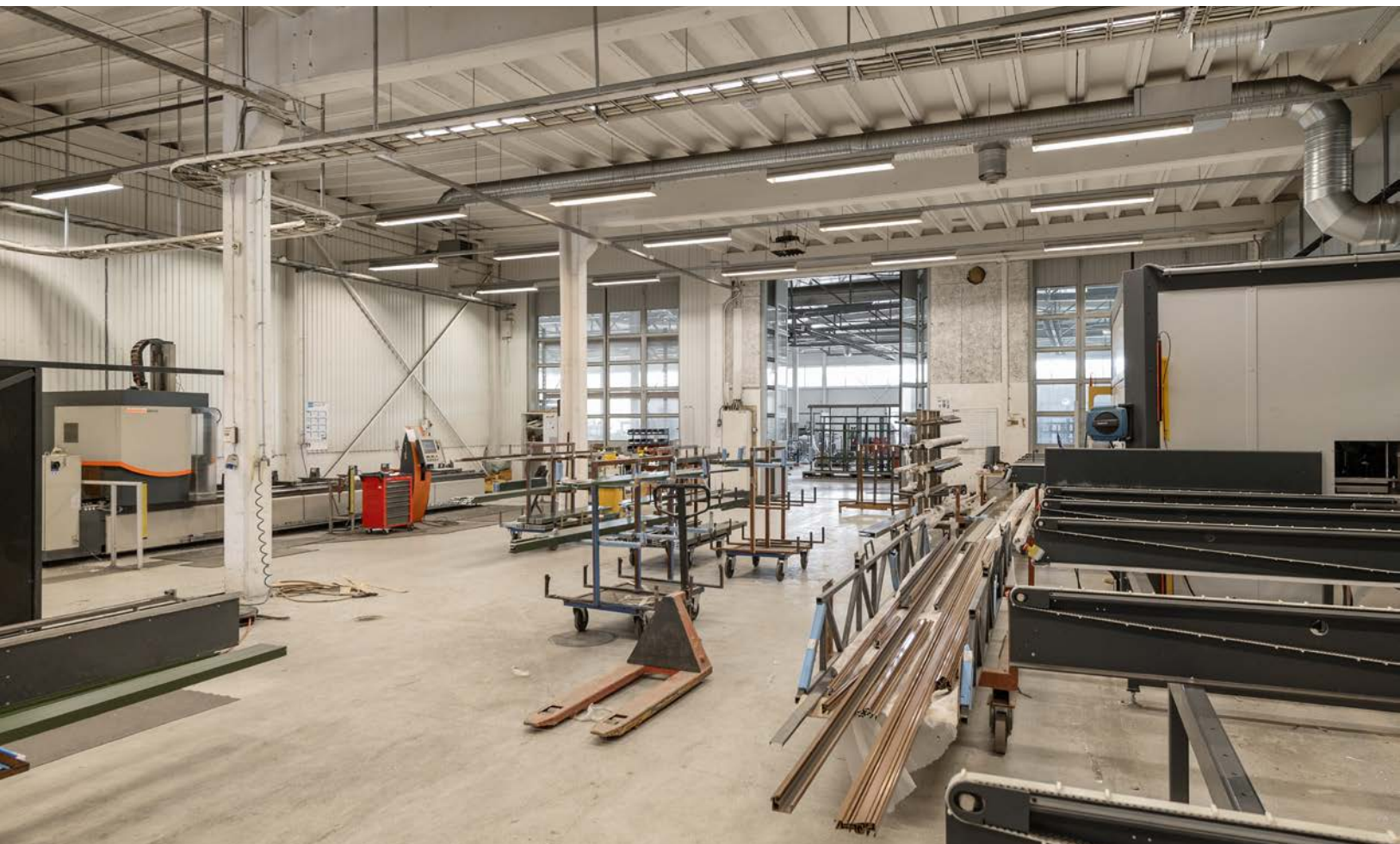
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

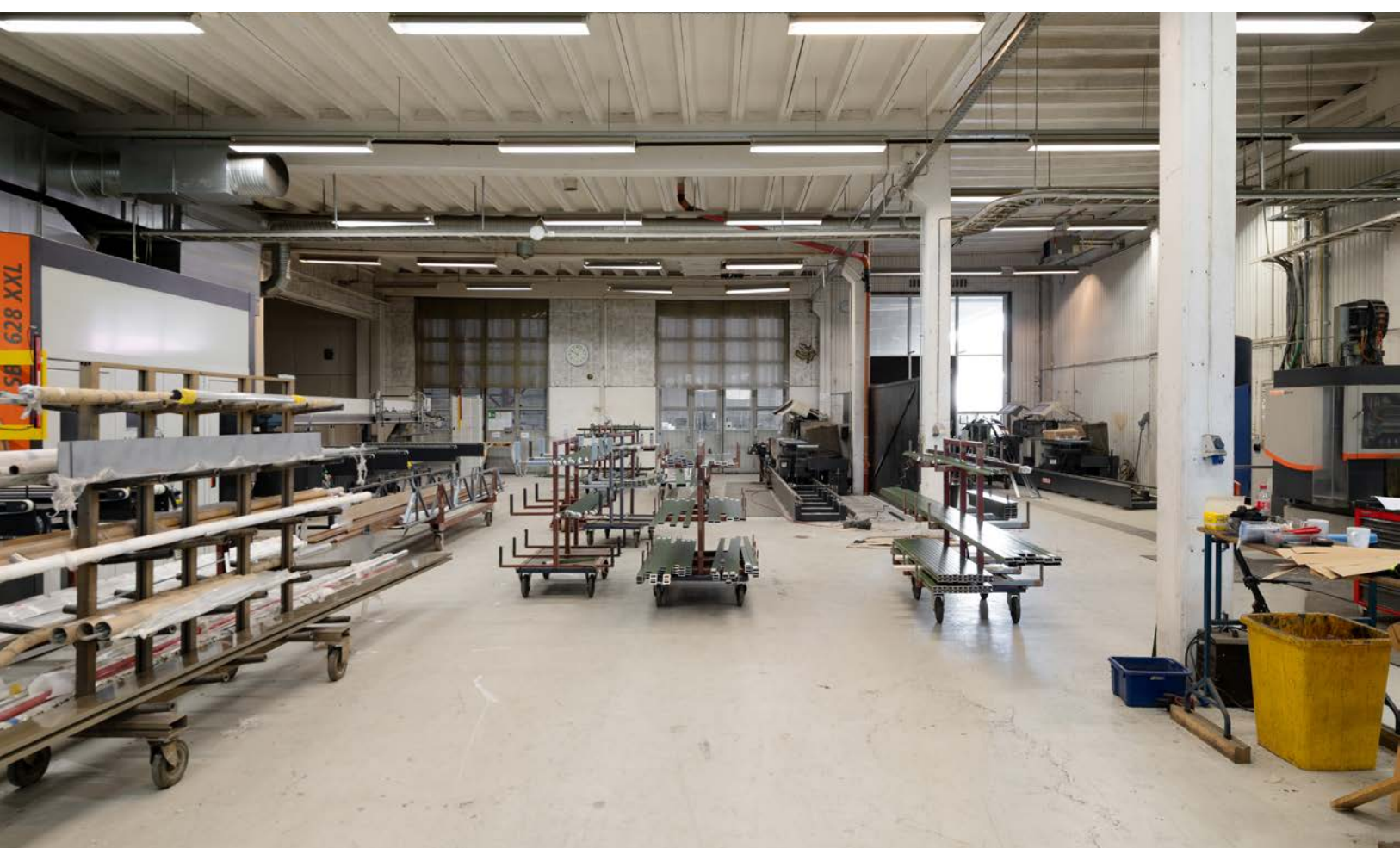
08.08.2025





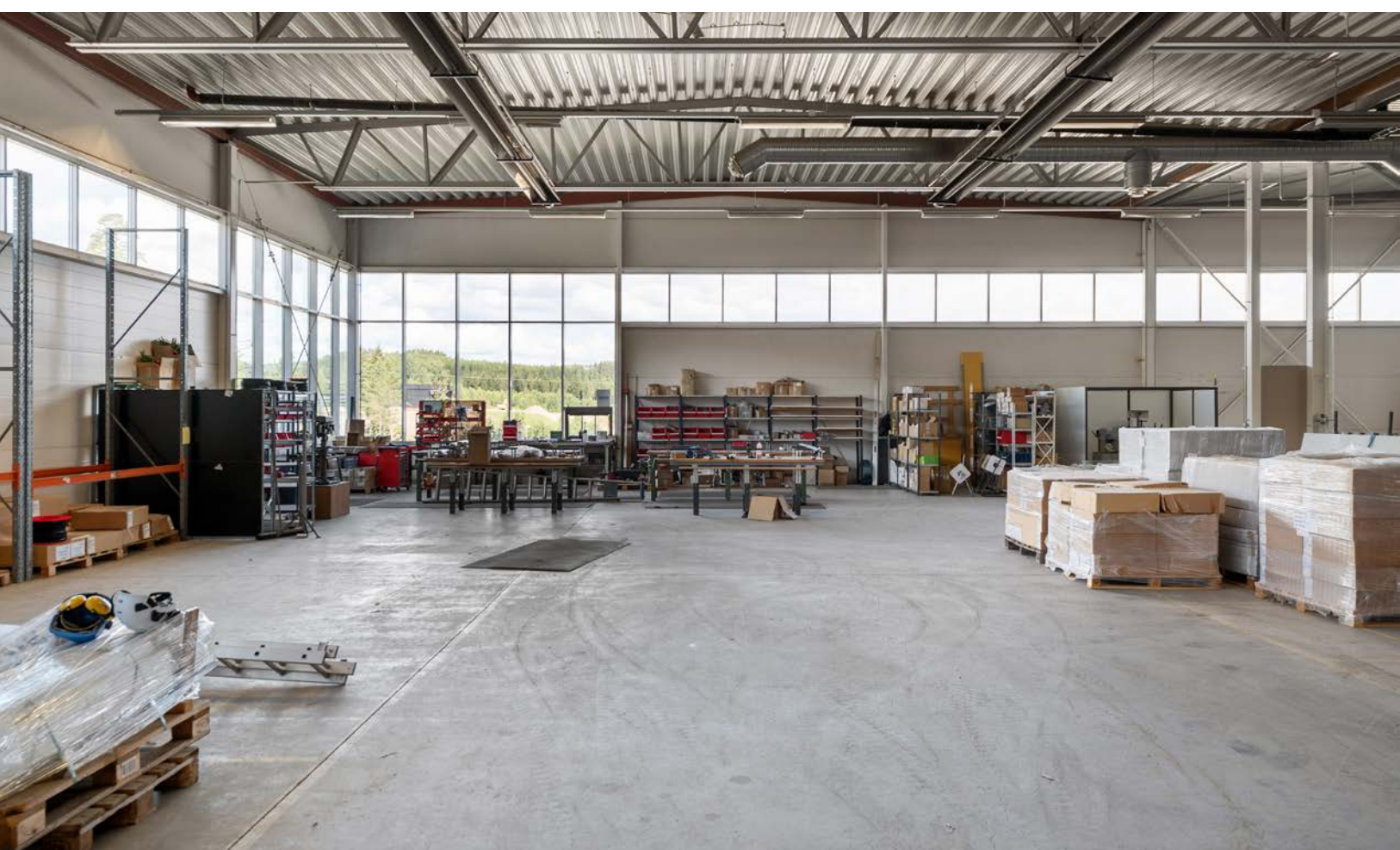




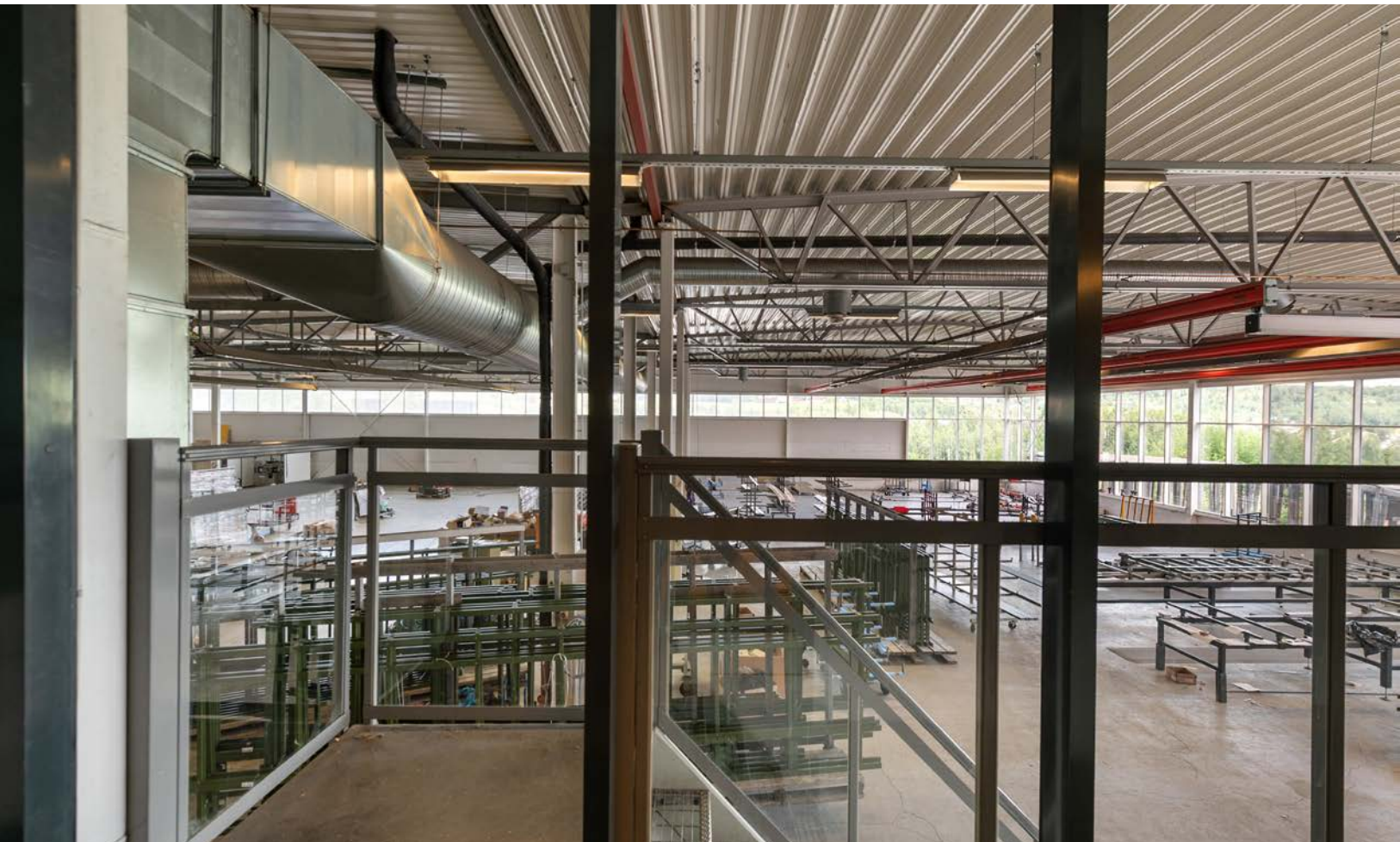














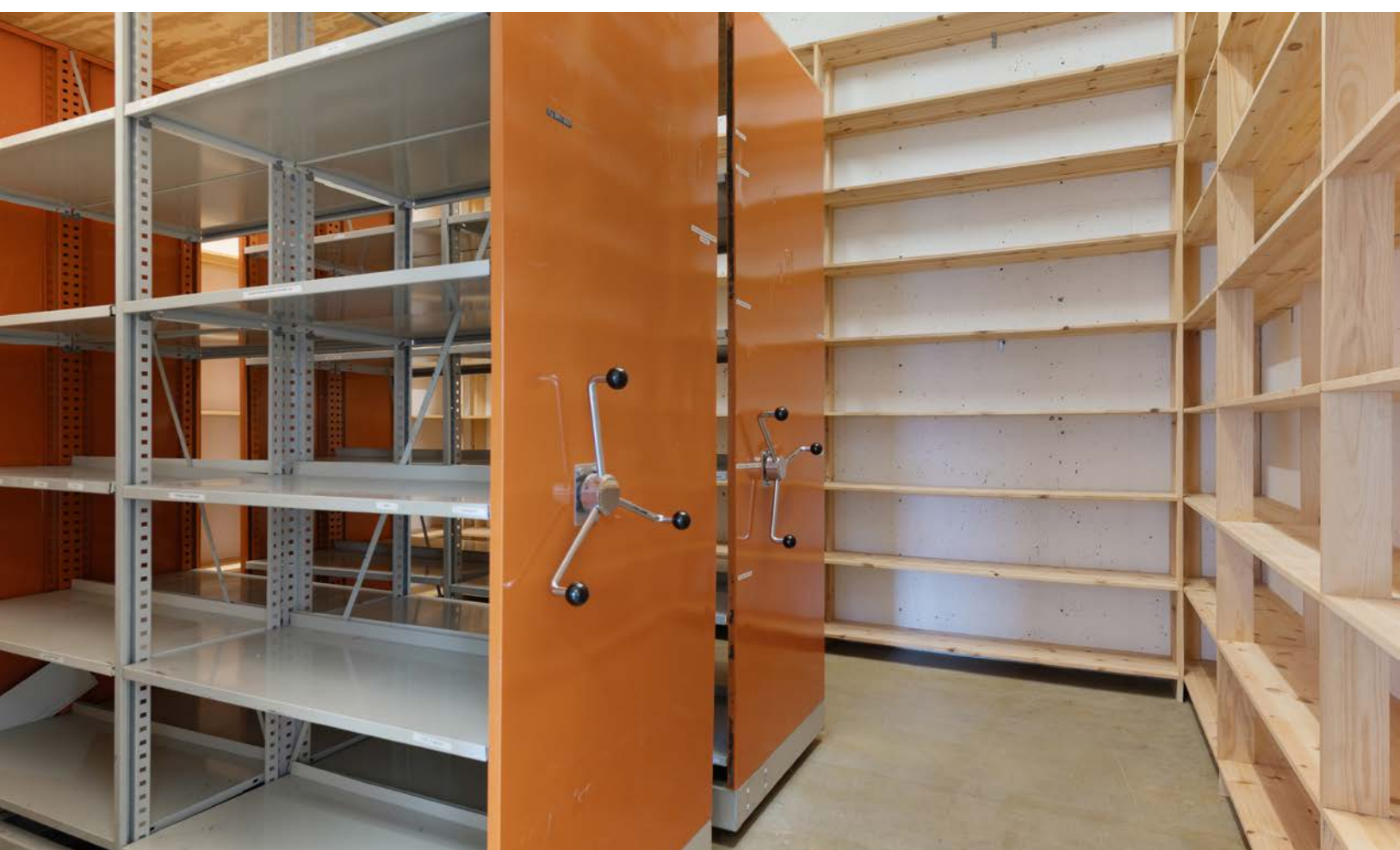


























































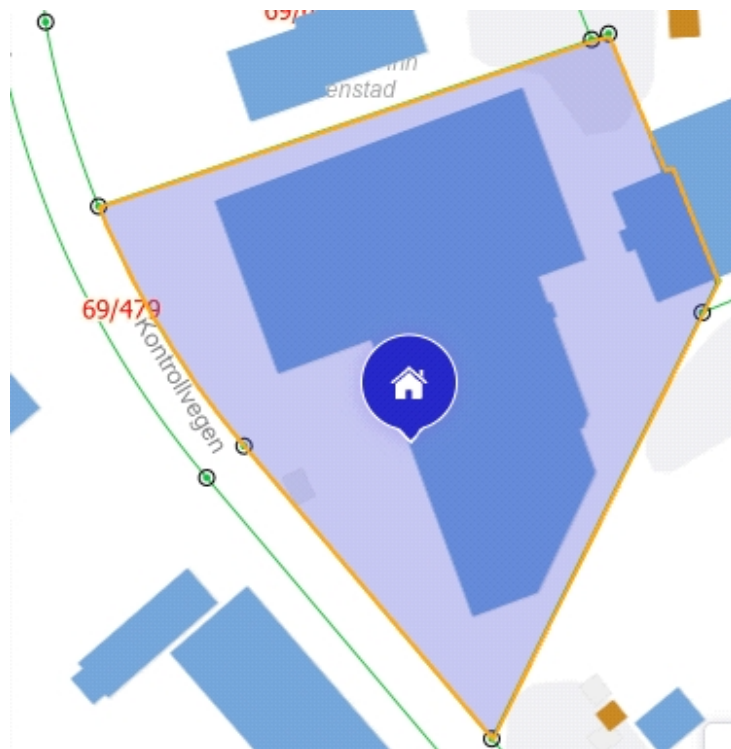


Vedlegg

VERDITAKST

Kontrollveien 2, 2827 HUNNDALEN

Gnr 69: Bnr 606
3407 GJØVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Svein Erik Myrvang
Telefon: 932 56 766
E-post: svein@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679
Organisasjonsnr: 913 190 572



Utskriftsdato: 07.08.2025
Dato verdisetting: 28.07.2025
Oppdrag nr: 2022029

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Kontorbygg	7
3.4.2 Næringsbygg 1	9
3.5 Utvendige forhold	10
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Kontantstrømsanalyse	16
5.5 Følsomhetsanalyse	18

Vedlegg:

Grunnbokutskrift

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et etablert næringsområde i Hunndalen, ca. 5 km vest for Gjøvik.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN:

2 bygninger, kontorbygg og lager/industribygg. Kontordelen går over 2 etasjer og holder normalt standard og er godt egnet til formålet. Det er ventilasjonsanlegg og elektrisk oppvarming. Yttervegger er kledd med stålpanel. Innvendig er det parkett på gulv og malte overflater. Lager/industri: består av kaldt lager, stor hall for montering/produksjon, verksted, varmt lager, samt kantineområde. Stålkonstruksjoner, søyler + gitterdrager i stål, noe prefabriserte elementer itak, fasadeelementer i stål, stålglattet epoxy-behandlet betonggulv (2 komp.). Korrugert tak. Ventilasjonsanlegg. Fjernvarme. Solceller på vegg. 2 store kjøreporter (4x5 m og 5x5 m)takhøyde opp til ca. 6 meter i produksjonsarealet. Store vindusflater.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD

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

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Tekniske anlegg har oppnådd forventet brukstid og må påregnes utskiftet. Primære bygningskonstruksjoner er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Utvendig bærer bygningen generelt preg av elde og slitasje.

Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert.

Service dokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner anbefales.

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 8,85% med følgende begrunnelse:

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

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

1.Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.

2.Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.

3.Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.

4.Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenliknet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko:

Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Hunndalen.

2. Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet.

4. Renterisiko/fortjeneste:

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 18. juni å sette styringsrenten ned fra 4,5 til 4,25 prosent. Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene, men dersom

økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av året.

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

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

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

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

Verdi: **Kr. 25 000 000**

Dato verdisetting: 28.07.2025

Takstingeniør: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 93256766**

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.

GJØVIK, 07.08.2025



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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsdata.no	28.07.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.		
Grunnbokutskrift	28.07.2025	Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	2 bygninger, kontorbygg og lager/industribygg. Kontordelen går over 2 etasjer og holder normalt god standard og er godt egnet til formålet. Det er ventilasjonsanlegg og elektrisk oppvarming. Yttervegger er kledd med stålpanel. Innvendig er det parkett på gulv og malte overflater. Lager/industri: består av kaldt lager, stor hall for montering/produksjon, verksted, varmtlager, samt kantineområde. Stålkonstruksjoner, søyler + gitterdrager i stå1, noe prefabrikerte. elementer itak, fasadeelementer i stål, stålglattet epoxy- behandlet betonggulv (2 komp.). Korrugert tak. Ventilasjonsanlegg. 2 store kjøreporter (4x5 m og 5x5 m)takhøyde opp til ca. 6 meter i produksjonsarealet. Store vindusflater.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Formålet med oppdraget	Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtarealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Kommuneplanens arealdel. Amsruf dvegen 2-4
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 69 Bnr: 606
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 224 m ²
Adresse:	Kontrollvegen 2 2827 HUNNDALEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfaltert/gruset parkeringsarealer, støttemurer, grøntareal med enkel beplantning. Deler av eiendommen som naturtomt.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensing.
Utbyggingspotensiale	Utbyggingspotensiale for eiendommen er ikke undersøkt.
Beliggenhet	Eiendommen ligger i et etablert næringsområde i Hunndalen, ca. 5 km vest for Gjøvik.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Eiendomsverdi

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	176		
1. etasje	190		
Sum bygning:	366	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Grunnmurspåst på grunnmur, synlig enkelte steder

Grunn og fundamenter

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

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. 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 plate på mark. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokk.

Ytterveggskonstruksjon

Veggkonstruksjon i tre. Yttervegger i mur. Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendige dører og vinduer

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

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak.

Taktekking

Taktekking med papp/ folie.

Innvendige overflater

Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Laminat. Parkett. Teppe. Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Veggplater. Malte glatte flater. Tapet/strie, Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i et bygg og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med: Glatte fronter. Laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Varme generelt

Oppvarming består i hovedsak av: Strøm. Fjernvarme. Varmegjenvinner på ventilasjon.

Ventilasjon primæranlegg

Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Elektrisk primæranlegg

EI-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Solcellepaneler på vegg.

Bygning generelt

Støpt plate på mark. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokk. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i isolert bindingsverk. Yttervegger overflatebehandlet med murpuss. Metallplater. flatt tak i trekonstruksjon. Vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.
Tekniske anlegg har oppnådd forventet brukstid og må påregnes utskiftet. Primære bygningskonstruksjoner er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Utvendig bærer bygningen generelt preg av elde og slitasje.

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

Vedlikehold

Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert.
Service dokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner anbefales.

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Gjenstående arbeider

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

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

RADON:

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

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

3.4.2 Næringsbygg 1

Bygningsdata



Byggeår: 1983 Kilde: Hentet fra tegninger.

Tilbygg Tilbygg i 1996, 1998 og 2005.

Modernisering (i 2007) Store monteringshallen bygget og oppgradert. Øvrige deler av bygningen ble også da oppgradert/rehabilitert.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	3 300		Produksjonshall, kaldt lager.
Sum bygning:	3 300	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Støpt plate på mark. Sokkel i betong. Yttervegg i bindingsverk. Yttervegger i sandwichkonstruksjon. Yttervegg kledd med metallplater. flatt tak i stålkonstruksjon Takteking med folie. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i metall. Ytterdør i tre. Leddport. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen.

Tilstand

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

Primære bygningskonstruksjoner er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Tekniske anlegg har oppnådd forventet brukstid og må påregnes utskiftet. Utvendig bærer bygningen generelt preg av elde og slitasje.

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

Vedlikehold

Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert.

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

RADON:
Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

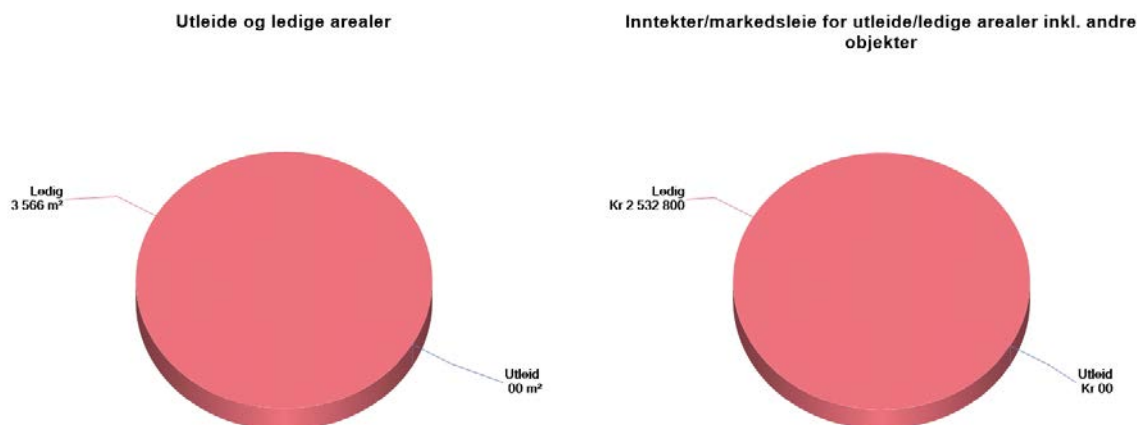
Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
Kontorbygg											
-											
Ledig kontorlokale		366 m ²						800	292 800	6/2025	100
-Kaldtlager											
Ledig kaldtlager	1	800 m ²						400	320 000	6/2025	100
Sum:									612 800		
Næringsbygg 1											
-Produksjonshall											
Ledig produksjonshall	1	2400 m ²						800	1 920 000	6/2025	100
Sum:									1 920 000		
Total:									2 532 800		

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 %
Kontorbygg											
-Ledig											
Ledig kaldtlager	1	800 m ²						400	320 000	6/2025	100
Ledig kontorlokale		366 m ²						800	292 800	6/2025	100
Sum:									612 800		
Næringsbygg 1											
-Ledig											
Ledig produksjonshall	1	2400 m ²						800	1 920 000	6/2025	100
Sum:									1 920 000		
Total:									2 532 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Kommentar leiekontrakter Vedlikeholdsetterslep og moderniseringsbehov for bygningsmassen bidrar til å trekke markedsleie ned.

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

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

Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Utleiepriser

Utleieprisene gjenspeiler at det vil være nødvendig med leietakertilpasning og oppgradering.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
				366	800	292 800
Kaldt lager				800	400	320 000
Produksjonshall				2 400	800	1 920 000
Sum				3 566		2 532 800

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			2 532 800
Tap ved ledighet, 3%			75 984
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold		100 000	
Administrasjon		35 000	
Forsikring		35 000	
Off.avgifter		80 000	250 000
Eiendommens inntektsoverskudd			2 206 816

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: 6 224,0 m²

Sum areal: 6 224,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 6 000 000

Verdi tomt: 6 000 000

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.

Kontorbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 810 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 000 000

Sum teknisk verdi – Kontorbygg 9 810 000

Næringsbygg 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 42 900 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 14 520 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 1 28 380 000

Sum teknisk verdi bygninger 38 190 000

5.3 Nettokapitalisering

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

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

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

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko:
Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Hunndalen.
2. Markedsrisiko:
Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.
3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste:
Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 18. juni å sette styringsrenten ned fra 4,5 til 4,25 prosent. Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av året.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,85 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 206 816
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 206 816) når realrenten er 8,85%	24 935 774
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	24 935 774
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	24 940 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter.	
Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.	

5.4 Kontantstrømsanalyse

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,85 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	250 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,85 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	10,85 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	3,0 % F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	1 477 467	145 833		44 324	1 287 309	1 287 309
2026	2 583 456	255 000		77 504	2 250 952	2 030 629
2027	2 635 125	260 100		79 054	2 295 971	1 868 508
2028	2 687 828	265 302		80 635	2 341 891	1 719 331
2029	2 741 584	270 608		82 248	2 388 729	1 582 064
2030	2 796 416	276 020		83 892	2 436 503	1 455 756
2031	2 852 344	281 541		85 570	2 485 233	1 339 532
2032	2 909 391	287 171		87 282	2 534 938	1 232 587
2033	2 967 579	292 915		89 027	2 585 637	1 134 180
2034	3 026 930	298 773		90 808	2 637 349	1 043 630
2035	1 286 445	126 979		38 593	1 120 873	400 129
Nåverdi av resultat, sum:						15 093 654

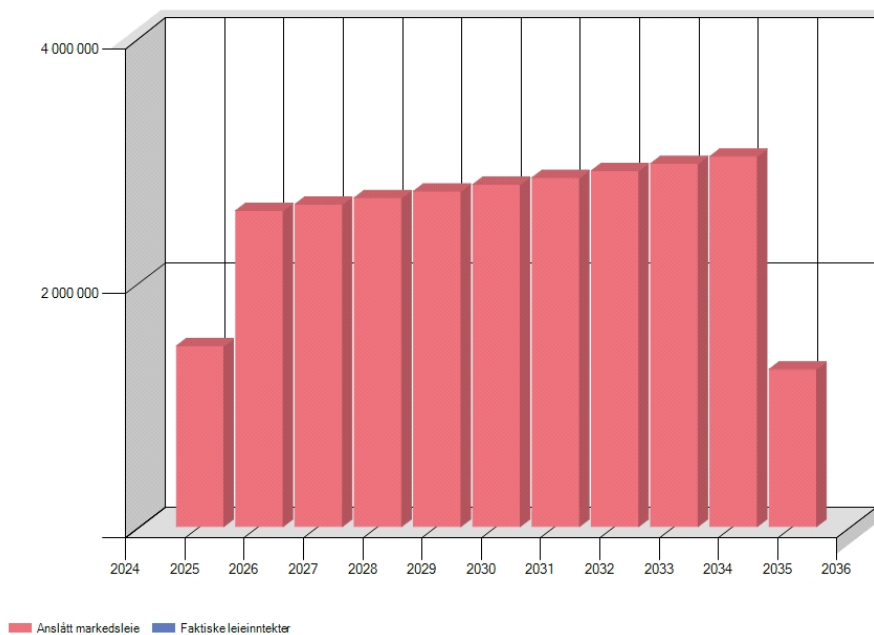
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	30 396 569
	10 850 946
15 093 654	25 944 600

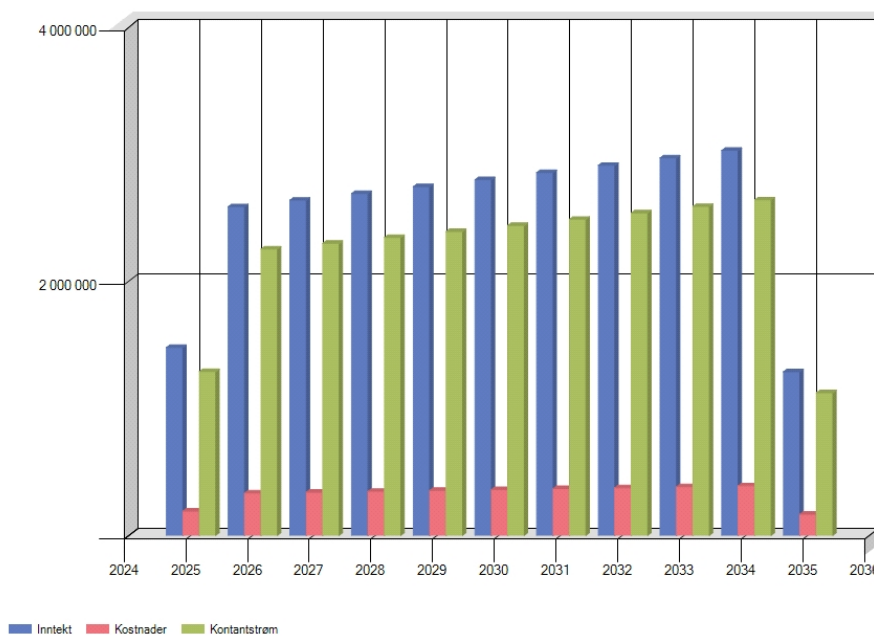
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	15 093 654	25 944 600
--	-------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

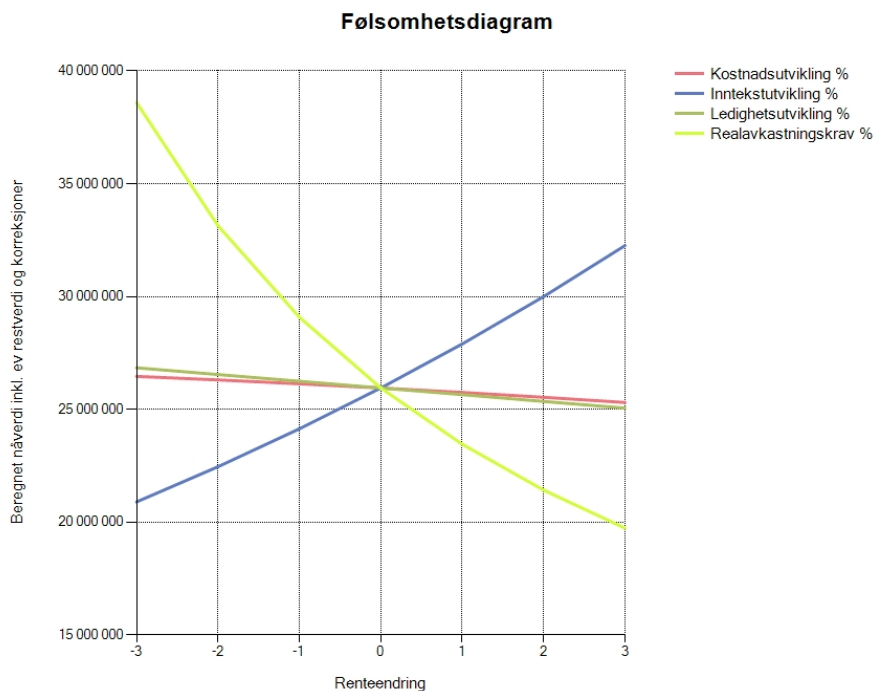


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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 nåverdiberegningen 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

Kontrollvegen 2

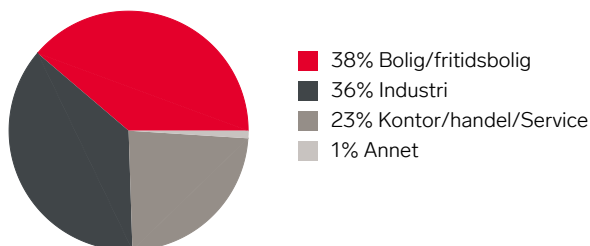
Lokal transport

 Amsrudvegen Totalt 7 ulike linjer	6 min  0.6 km
 Almsfeltet Totalt 7 ulike linjer	10 min  0.9 km
 Sykehuset Innlandet Gjøvik Totalt 27 ulike linjer	10 min  4.9 km
 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	10 min  5.7 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 27 min 
---	--

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Sulland Amsrudvegen 5	4 min 
 Rema 1000 Hunndalen	14 min 



Kollektivtilbud

Bra 66/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Gateparkering

Lett 76/100

Området har blitt vurdert av 18 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Sagstuen AS	129
Gjøvik Kommune Hjemmesykepleie Åsl...	87
Gjøvik Kommune Boliger Rådyrvegen 3...	79
Oneco Networks AS Distrikt Indre Østlan...	76
Backe Oppland AS	74
Scandic Markiser AS	58
Gjøvik Graveservice AS	47
Metallco Oppland AS	38
Thermo-Floor AS	36
Skyland Gjøvik AS	33
Arbeids- og Treningssenteret for Gjøvik/...	26
Paul Berg AS	25
Bilia Norge AS	25
Gjøvik Kommune Miljøarbeid Åslundm...	25
Vi E Me AS	25

Treningssenter

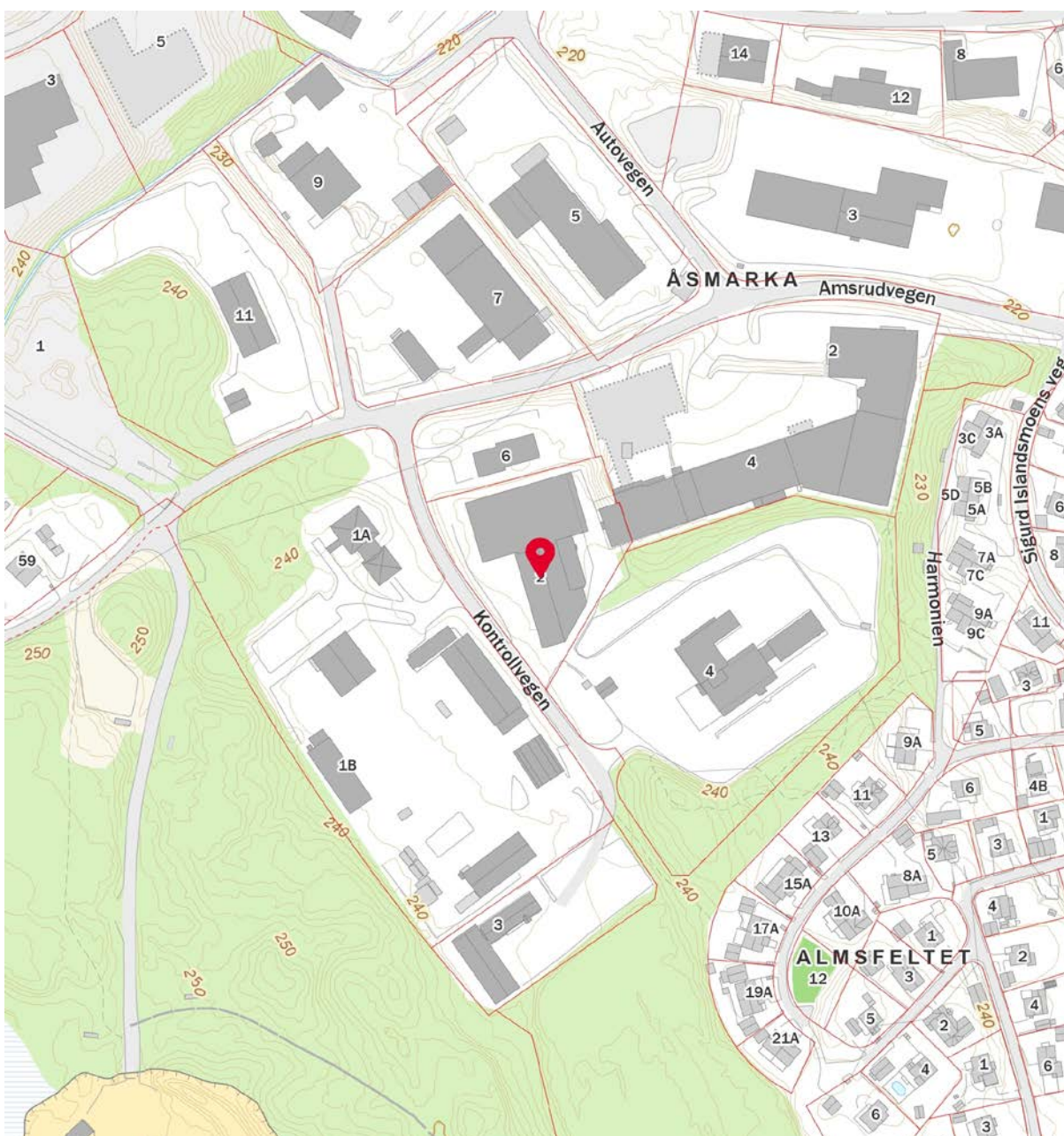
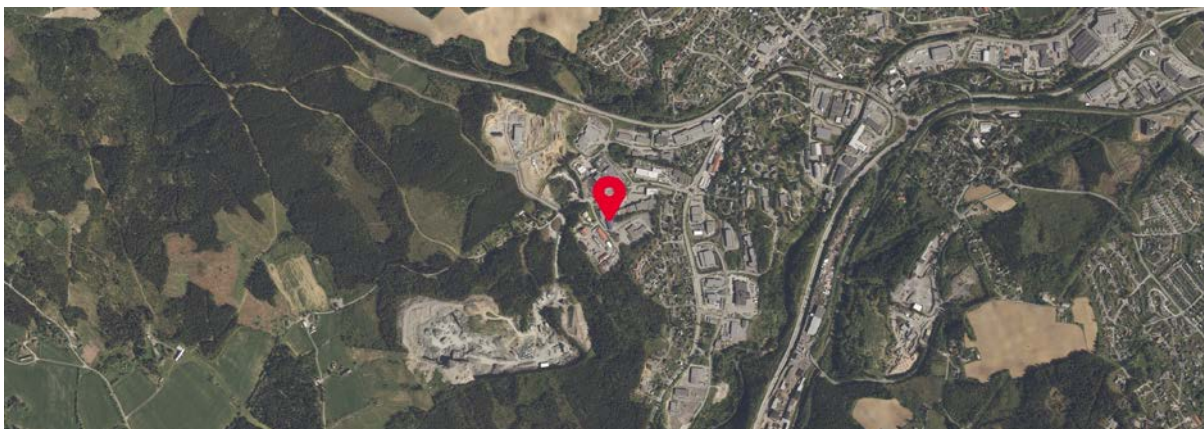
 MOVA Gjøvik sentrum	9 min 
 Basic Gym	10 min 

Dagligvare

Coop Extra Hunndalen PostNord	13 min  1.2 km
Rema 1000 Hunndalen Post i butikk	14 min  1.2 km



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



Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	606	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kontrollvegen 2, 2827 HUNNDALEN								

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det utestående eller skyldige kommunale avgifter ?	Ja ☒	Nei ☐
	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	kr 12.278,14	25.07.2025

Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐	Ekstern leverandør ☐
Ekstern leverandør:			
	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	kr 12453,14	kr,-	kr 12453,14

Kommentar

Kommentar: Tre målere avlest

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring

eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til veg

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	606	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kontrollvegen 2, 2827 HUNNDALEN								

Veg

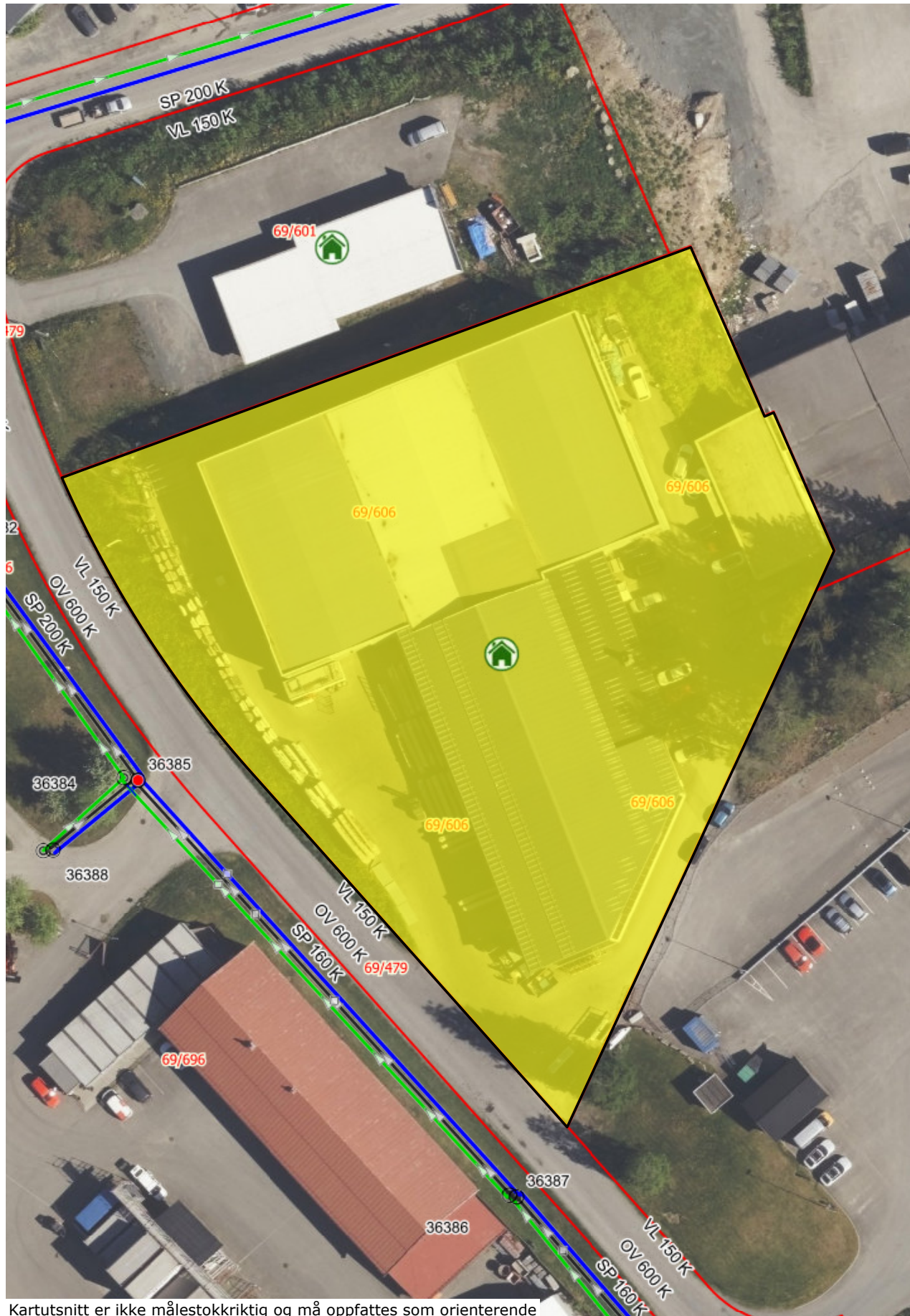
Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

--

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende
<https://gjovik.geminisuite.com/portal/map/19>

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	69	Bnr:	606	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kontrollvegen 2, 2827 HUNNDALEN						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	606	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kontrollvegen 2, 2827 HUNNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette 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.

Gebyr	Fakturert beløp i kroner	
Vann og avløp	38736,-	
Renovasjon	,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	106740,-	
Eiendomsskattetakst	21350000,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	14.11.2024	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	169 28 27	

Kommentar:
Tre målere avlest

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	606	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kontrollvegen 2, 2827 HUNNDALEN								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

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

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
--	--	------------------------------

Kommentar

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

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	69	606	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 6223,60

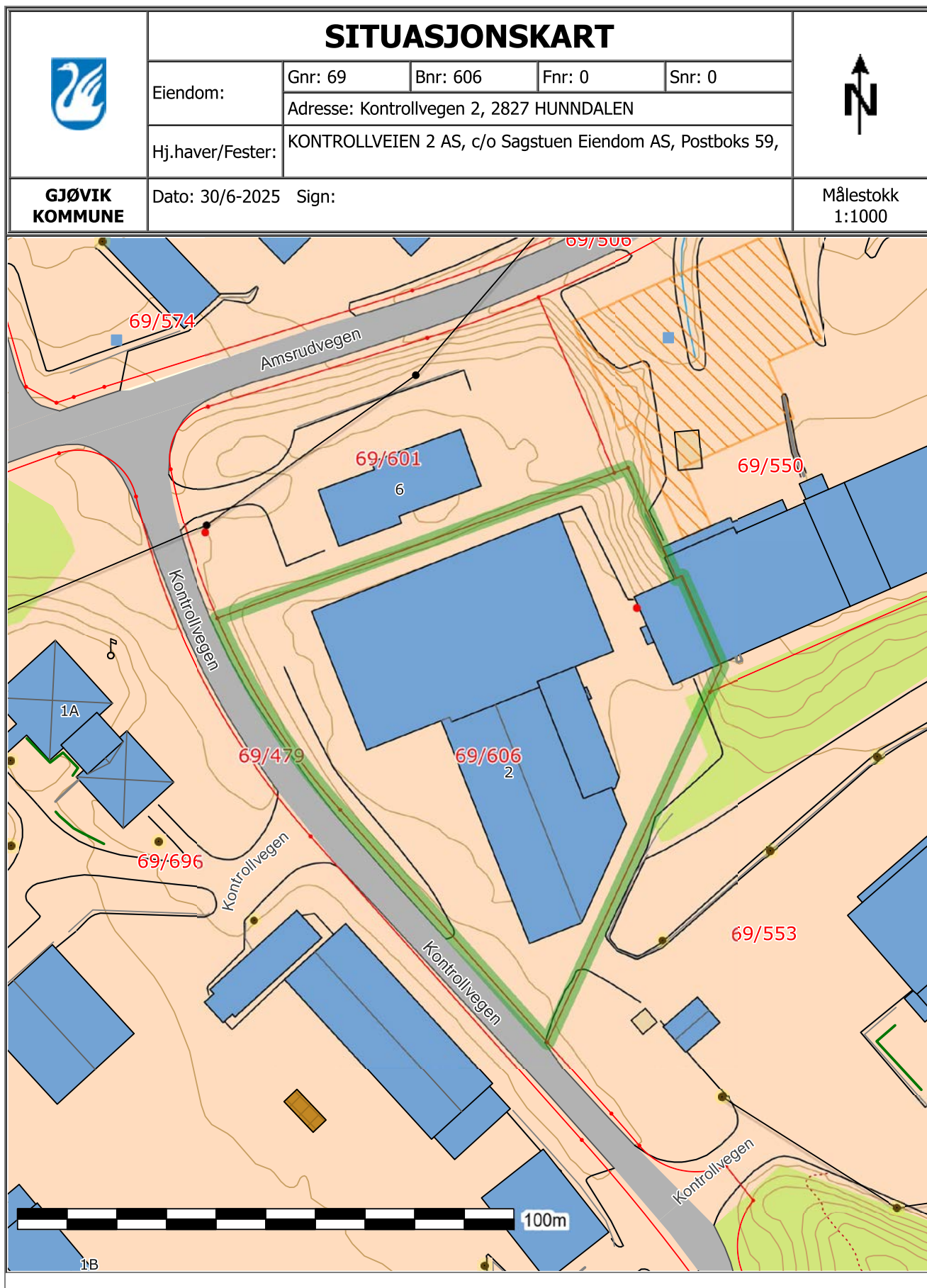
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6739357,54 Øst: 588843,55

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6739339,52	588813,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	145,96
			45,98	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
2	6739378,07	588788,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			85,09	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
3	6739407,34	588868,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			2,92	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
4	6739408,35	588870,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	21	
			24,27	Ikke hjelpelinje		21	
5	6739386,11	588880,69	Ikke spesifisert	Annen detalj	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	21	
			1,30	Ikke hjelpelinje		21	
6	6739386,63	588881,88	Ikke spesifisert	Annen detalj	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	21	
			19,84	Ikke hjelpelinje		21	
7	6739368,45	588889,82	Ikke spesifisert	Annen detalj	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	21	
			5,80	Ikke hjelpelinje		21	
8	6739363,17	588887,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			77,66	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
9	6739292,72	588854,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			62,66	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	69	606	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen industribygning	7482485	0	Tatt i bruk	Bygge- og anleggsvirksomhet	0	0	3341	3341

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6739347 Øst: 588847 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	30.03.1983	30.03.1983	
TB-Tatt i bruk	30.09.1983	30.09.1983	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	3341	0	Ikke kjøkken	0	0	Kontrollvegen 2	69	606	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	1009	0	0	0	3268	3268

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	73	0	0	0	73	73

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	7482485	1	Tatt i bruk	Bygge- og anleggsvirksomhet	0	0	227	227

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk			Dato		Registrertdato		Slettetdato				
TB-Tatt i bruk					21.06.2005						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		69	606	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje	0	0	0		0		167		167	
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt	
2	Hovedetasje	0	0	0		0		60		60	
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Tilbygg	7482485	2	Tatt i bruk	Bygge- og anleggsvirksomhet			0	0	620	620	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger		Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0			Nei	0							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato		Slettetdato				
RA-Rammetillatelse		21.03.1996			21.03.1996						
IG-Igangsettingstillatelse		01.12.1998			14.12.1998						
TB-Tatt i bruk		14.12.1998			14.12.1998						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		69	606	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje	0	0	0		0		620		620	
Referanse											
B-Bygningsrådsvedtak: 1061/96											
Referanse											
J-Journalnummer: 96/0319											
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	

30.06.2025 08:56:52 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 2

Tilbygg	7482485	3	Tatt i bruk	Bygge- og anleggsvirksomhet			0	0	139	139	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger		Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0			Nei	0							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato		Slettetdato				
RA-Rammetillatelse		01.11.1996			19.11.1996						
IG-Igangsettingstillatelse		15.11.1996			19.11.1996						
TB-Tatt i bruk		01.12.1999			10.01.2000						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		69	606	0	0
Etasjenummer		Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1		Hovedetasje	0	0	0	0	139	139			
Referanse											
B-Bygningsrådsvedtak: 1349/96											
Referanse											
J-Journalnummer: 96/3218											

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Tilbygg	7482485	4	Tatt i bruk	Bygge- og anleggsvirksomhet			0	0	1856	1856	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger		Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0			Nei	0							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato		Slettetdato				
RA-Rammetillatelse		08.09.2006			04.10.2006						
IG-Igangsettingstillatelse		09.10.2006			09.10.2006						
TB-Tatt i bruk		17.07.2007			30.07.2007						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		69	606	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1856	1856

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 06/1489

Referanse

J-Journalnummer: 06/02860

BYGNING								
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen forretningsbygning	7519826	0	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	0	368	368
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk	
Nord: 6739376 Øst: 588881 System: EPSG:25832			Nei	0				

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	23.03.1996	18.03.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	23.03.1996	21.03.2005	
TB-Tatt i bruk	23.03.1996	21.03.2005	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Kontrollvegen 2	69	606	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	188	188

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	180	180

Referanse

J-Journalnummer: 96/00984

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	69	606	0	0	Grunneiendom	KONTROLLVEGEN 2	Ja	6223,6	6228	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.03.1983	Nei	Nei	Nei			Nord: 6739357.54 Øst: 588843.55 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			69/606	0
Grensejustering	12.10.2007		07-104	Mottaker	69/606	165
				Avgiver	69/556	-165
Kart- og delingsforretning	23.03.1983			Avgiver	69/479	-6062
				Mottaker	69/606	6062

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7482485	Annen industribygning	Bygge- og anleggsvirksomhet	Tatt i bruk	0	3341	3341
7482485-1	Tilbygg	Bygge- og anleggsvirksomhet	Tatt i bruk	0	227	227
7482485-2	Tilbygg	Bygge- og anleggsvirksomhet	Tatt i bruk	0	620	620
7482485-3	Tilbygg	Bygge- og anleggsvirksomhet	Tatt i bruk	0	139	139
7482485-4	Tilbygg	Bygge- og anleggsvirksomhet	Tatt i bruk	0	1856	1856
7519826	Annen forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	368	368

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kontrollvegen	2			Nord: 6739347 Øst: 588847 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 4-BLOMHAUG Kirkesokn 2-Hunn Grunnkrets 802-Almsfeltet Stemmekrets 3-Hunndalen/Kopperud Postnummerområde 2827-HUNNDALEN Tettsted 1511-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDL					
Bruk av grunn		Referanser	Kommentarer		
I-Bergverk/Industri		P-Målebrevsprotokoll: 07-104			
KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
6223,6	Nord: 6739357,54014137 Øst: 588843,54999457 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kontrollvegen 2
2827 HUNNDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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