

Trondhjemsvegen 83

GJØVIK

notar



Prisantydning Kr 29 000 000 Eiendomstype: Annen indrettsbygning
Megler Geir Heimdahl | Tlf 461 91 000

NOTAR.NO



Trondhjemsvegen 83 2819 GJØVIK

Sentrumsnær næringseiendom med en attraktiv kombinasjon av løpende kontantstrøm og langsigtig utviklingspotensial.

Adresse

Trondhjemsvegen 83, 2819 GJØVIK

Matrikkel

Gnr. 67, Bnr. 466 i Gjøvik kommune.

Type lokale

Butikk/Handel

Byggeår

1950 i følge opplysninger fra Gjøvik kommune.

Tomt

3364.7 m². Eiertomt

Areal

Samlet areal ca. 2738 m² BRA

Forventet brutto leieinntekter

NOK 2 767 824 (eks mva)

Antydnet eiendomsverdi

NOK 29 000 000

Eier

Bowlingbygget AS

Oppdragsnummer

24-0107/25

Eiendommen ligger sentralt til langs Trondheimsvegen, en av hovedinnfartsårene til Gjøvik, med god eksponering, enkel adkomst og kort avstand til sentrum, kollektivtilbud, handel og øvrige servicetilbud. Området består av en kombinasjon av næringsvirksomhet, service, handel og boligbebyggelse, og eiendommen har gode parkeringsforhold på egen tomt.

Eiendommen er regulert til idrettsanlegg. Dagens bruk omfatter bowlinghall med tilhørende publikums- og serveringsarealer, samt boligdel med utleieleiligheter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle offentlige tillatelser knyttet til eiendommen.

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B

2815 GJØVIK

Tlf: 61 17 17 18



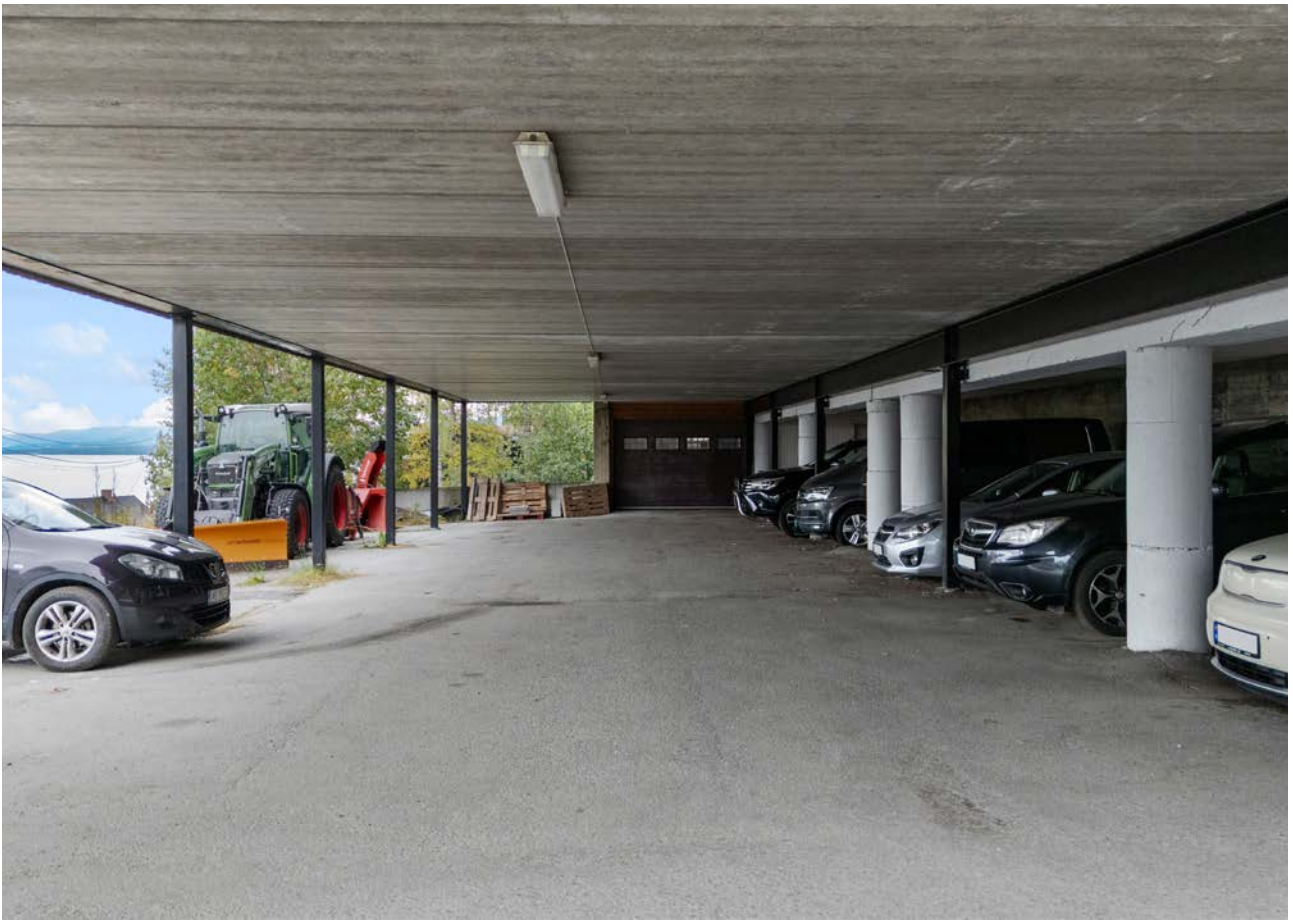
Geir Heimdahl

Daglig leder/Eiendomsmegler

461 91 000 / geir@notar.no







Kommune: 3407 Gjøvik
Eiendom: 3407/67/466/0/0

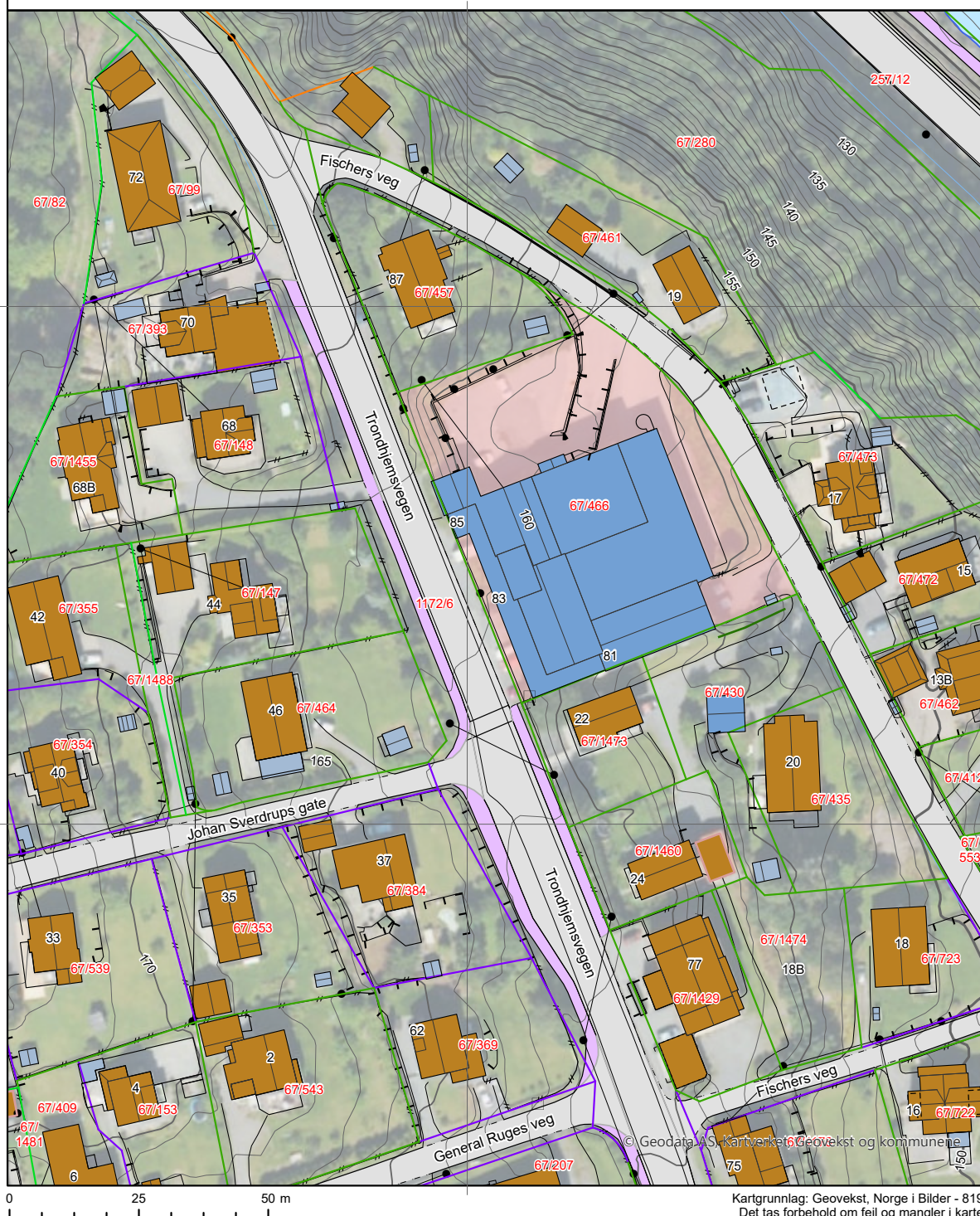
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
| Skisсенøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 15.9.2026



Nøkkelinformasjon

OPPDRA

24-0107/25

EIENDOM

Trondhjemsvegen 83, 2819 GJØVIK

MATRIKKE

Gårdsnummer 67, bruksnummer 466 i Gjøvik kommune.

EIER

Bowlingbygget AS

KORT OM EIENDOMMEN

Eiendommen er i dag bebygget med et kombinert næringsbygg på ca. 2.738 m², bestående av bowlinghall med tilhørende serverings- og publikumsarealer samt åtte utleieleiligheter. Bygget har en sentral og godt eksponert beliggenhet langs Trondheimsvegen, med god tilgjengelighet, egen parkering og kort avstand til Gjøvik sentrum. Eiendommen fremstår som en etablert investeringseiendom med stabile leieinntekter og en bred sammensetning av nærings- og boligarealer.

Tomtens sentrale beliggenhet og størrelse gjør den samtidig interessant i et langsiktig utviklingsperspektiv. Kjøper oppfordres til å undersøke mulighetene for fremtidig ombygging, videreutvikling eller alternativ utnyttelse av eiendommen, i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og offentlige godkjenninger. Eiendommens eksponering, tilgjengelighet og nærhet til sentrum gir et godt utgangspunkt for vurdering av fremtidige utviklingsmuligheter.

Bygningen er opprinnelig oppført ca. 1950 som sementstøperi. Eiendommen ble deretter gjennomgripende ombygget til bowlinghall i 1994, og det ble oppført et tilbygg mot øst i 1995. Senere er det gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, blant annet fasadeoppgradering og ny taktekking i 2018 samt utskifting av vinduer, takrenner, nedløp og beslag i perioden 2023-2025.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til langs Trondheimsvegen, en av hovedinnsfartsårene til Gjøvik, med god eksponering, enkel adkomst og kort avstand til sentrum, kollektivtilbud, handel og øvrige servicetilbud. Området består av en kombinasjon av næringsvirksomhet, service, handel og boligbebyggelse, og eiendommen har gode parkeringsforhold på egen tomt.

Eiendommen er regulert til idrettsanlegg. Dagens bruk omfatter bowlinghall med tilhørende publikums- og serveringsarealer, samt boligdel med utleieleiligheter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle offentlige tillatelser knyttet til eiendommen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

PRISANTYDNING

Kr 29 000 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

kr. 29 000 000,- (Prisantydning)

kr. 725 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 726 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 29 726 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN

Hans Petter Lindstad

TYPE TAKST

Verdi-/lånetakst

TAKSTDATO

06.02.2026.

VERDITAKST

Kr 29 000 000

MANGLER OG PÅLEGG

Selger er ikke kjent med offentlige pålegg knyttet til eiendommen. I takstrapporten er det registrert tegn til fuktpåvirkning i himling over deler av bowlingbanene, uten at årsaken er endelig avklart. Videre er det opplyst at dreneringen langs bygningens vestsida ligger under nivået for inntilfylte masser mot offentlig vei. Forholdene anbefales fulgt opp gjennom ordinært vedlikehold og videre observasjon. Det er for øvrig ikke avdekket forhold som har gitt grunnlag for særskilt verdikorreksjon.

KONSTRUKSJON

Eiendommen består av et kombinert næringsbygg oppført over tre etasjer. Bygningen ble opprinnelig oppført omkring 1950 og har senere gjennomgått omfattende ombygginger, tilbygg og moderniseringer. Dagens planløsning er tilpasset bowlingvirksomhet, servering og boligformål.

Bygningen antas fundamentert på betongfundamenter og støpte søiler. Bæresystemet består hovedsakelig av stål- og betongkonstruksjoner tilpasset de store spennene i bowlinghallen. Ytterveggene er utført i betong- og bindingsverkskonstruksjoner med utvendig platekledning og panel på deler av bygget. Sørfasaden ble oppgradert med ny panelkledning i 2018.

Taket består hovedsakelig av skrå takkonstruksjoner tekket med profilerte metallplater. Taktekking ble skiftet på deler av bygningen i 2018, og flere vinduer, takrenner, nedløp og beslag er fornyet i perioden 2023-2025.

INNHold

Eiendommen er bebygget med et kombinert nærings- og boligbygg over tre etasjer med et samlet bruksareal på ca. 2.738 m². Bygget inneholder bowlinghall med tilhørende publikumsarealer, serveringslokaler, kjøkken, tekniske rom, lager, kontorer og personalfasiliteter, samt åtte utleieleiligheter.

STANDARD

Bygningen holder gjennomgående normal til enkel teknisk standard sett i forhold til byggeår, konstruksjonstype og dagens bruk. Eiendommen er løpende vedlikeholdt og modernisert gjennom årene, blant annet med ny panelkledning og taktekking på deler av bygningen i 2018, samt utskifting av flere vinduer, takrenner, nedløp og beslag i perioden 2023–2025.

Næringsdelen er innredet og tilpasset bowling- og serveringsvirksomhet, mens boligseksjonen har varierende standard som følge av løpende oppgraderinger. Flere bad og overflater er modernisert, mens enkelte kjøkken og innredninger har eldre standard. Bygningen fremstår samlet som funksjonell for dagens bruk, men det må påregnes ordinært vedlikehold og gradvise oppgraderinger over tid.

AREAL

BYGGEÅR

Byggeår: 1950

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Eiendommen har vært gjenstand for løpende vedlikehold og modernisering. Blant annet er fasader og tak oppgradert i 2018, og flere vinduer, takrenner, nedløp og beslag er fornyet i perioden 2023–2025. Boligdelen er også delvis modernisert gjennom senere år.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2018

BEBYGGELSEN

Etablert og variert område bestående av næring, handel, service og boligbebyggelse. Eiendommen har en sentral og lett tilgjengelig beliggenhet med kort avstand til sentrum og øvrige servicetilbud.

EIENDOMMENS POTENSIALE

Eiendommen representerer en attraktiv kombinasjon av løpende kontantstrøm og langsiktig utviklingspotensial. Dagens drift er basert på en fullt utleid eiendom med bowlingvirksomhet som hovedleietaker og åtte utleieleiligheter som gir en diversifisert og stabil inntektsstrøm. Den langsiktige leieavtalen for bowlingvirksomheten, kombinert med boligutleien, gir eiendommen karakter av en solid investeringseiendom med forutsigbare leieinntekter.

Samtidig ligger eiendommen på en sentral og attraktiv tomt langs Trondheimsvegen, med kort avstand til Gjøvik sentrum. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Mjøsa og de omkringliggende områdene, noe som ytterligere styrker tomtens attraktivitet. Beliggenheten, tomtestørrelsen og nærheten til sentrumsfunksjoner gjør eiendommen interessant også i et fremtidig utviklingsperspektiv.

For investorer og utviklere kan eiendommen derfor representere en sjelden mulighet til å kombinere gode løpende leieinntekter med et langsiktig potensial for omregulering, transformasjon eller videreutvikling av tomten til boligformål eller annen sentrumsnær bebyggelse, underlagt nødvendige offentlige godkjenninger og planmessige avklaringer. Eiendommen fremstår således både som en attraktiv «cash flow»-eiendom i dagens marked og som en mulig utviklingstomt på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eiendommen har tekniske installasjoner tilpasset dagens bruk, herunder balansert ventilasjonsanlegg i bowlingdelen, mekanisk ventilasjon i boligene, elektrisk oppvarming supplert med varmepumper samt tilfredsstillende sanitær- og elektriske anlegg. Det må påregnes ordinært vedlikehold og løpende oppgraderinger i takt med anleggenes alder.

VENTILASJON OG KJØLEANLEGG

Bowlingdelen er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, etablert i forbindelse med ombygging og utvidelse av eiendommen på 1990-tallet. Boligdelen har mekanisk ventilasjon tilpasset leilighetenes bruk. De tekniske anleggene er dimensjonert for eiendommens nåværende funksjon som kombinasjon av nærings- og boligformål.

Det foreligger ikke opplysninger i takstrapporten om separate kjøleanlegg utover ventilasjonsanleggene. Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet i forbindelse med takstopproget, og enkelte komponenter har en alder som tilsier at løpende vedlikehold og gradvis oppgradering må påregnes.

GRUNNFORHOLD

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

BYGGEMÅTE

Eiendommen består av et kombinert næringsbygg oppført over tre etasjer. Bygningen ble opprinnelig oppført omkring 1950 og har senere gjennomgått omfattende ombygginger, tilbygg og moderniseringer. Dagens planløsning er tilpasset bowlingvirksomhet, servering og boligformål.

Bygningen antas fundamentert på betongfundamenter og støpte søiler. Bæresystemet består hovedsakelig av stål- og betongkonstruksjoner tilpasset de store spennene i bowlinghallen. Ytterveggene er utført i betong- og bindingsverkskonstruksjoner med utvendig platekledning og panel på deler av bygget. Sørfasaden ble oppgradert med ny panelkledning i 2018.

Taket består hovedsakelig av skrå takkonstruksjoner tekket med profilerte metallplater. Takteking ble skiftet på deler av bygningen i 2018, og flere vinduer, takrenner, nedløp og beslag er fornyet i perioden 2023–2025.

PARKERING

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt med asfalterte parkeringsarealer og enkelte overbygde parkeringsplasser. Parkeringskapasiteten vurderes som god og tilpasset eiendommens nåværende bruk.

GRUNNAREALER

Tomteareal: 3364.7 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

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.

INFO STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

ENERGIMERKING

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 163 896,-

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 kr. 126096,-

Renovasjon kr. 37800,-

Eiendomsskatt næring kr. 58884,-

1) Eiendomsskatt kr. 22560,-

Eiendomsskattetakst næring

Vannmåler: ja

- Sist avlest dato 25.11.2025

- Sist avlest målerstand (kubikkmeter): 2829

9 stk. abonnementsgebyr vann og avløp

9 stk. renovasjonsgebyr

1) Avtale med kun eiendomsskatt

JUSTERINGSFORPLIKTELSE SKATT OG MVA

Informasjon innhentet fra selger i hht forespørsel.

1. Er eiendommen frivillig registrert for utleie av næringsareal? Nei

2. Er det gjennomført avgiftspliktige påkostninger/investeringer de siste 10 år? Nei

3. Foreligger det noen utestående MVA-justeringsforpliktelser eller justeringsrettigheter? Nei

4. Finnes det et justeringsregnskap? Ikke aktuelt

EIENDOMSSKATT

Kr 81 444

EIENDOMSSKATT ÅR

2025

INFO EIENDOMSSKATT

Gjøvik kommune praktiserer 5 promille for næringseiendommer.

INFO FORMUESVERDI

Interessenter oppfordres til å innhente egen skattefaglig rådgivning vedrørende skattemessige konsekvenser av ervervet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLDSAVTALER

Utleier har i hovedsak ansvar for eiendommens bygningsmessige konstruksjoner, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring samt utskifting av større tekniske anlegg ved endt levetid.

Eiendommen er utleid til Bowling 1 Gjøvik gjennom en langsiktig leieavtale med utløp 31.12.2035. Leietaker har opsjon på ytterligere 5 + 5 års forlengelse. Leieobjektet utgjør ca. 2.200 kvm BTA og omfatter også tilhørende parkeringsarealer. Avtalen er strukturert slik at leietaker dekker en betydelig del av eiendommens løpende driftskostnader, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, brøyting, vaktmestertjenester samt deler av teknisk drift og vedlikehold. Dette bidrar til en forutsigbar og attraktiv kontantstrøm for eier av eiendommen.

Utleier skal bekoste:

- utvendig bygningsmessig vedlikehold
- fasader
- tak
- bærende konstruksjoner
- større bygningsmessige arbeider

Selv om leietaker drifter og vedlikeholder ventilasjonsanlegget til daglig, har utleier ansvar for utskifting av tekniske installasjoner når disse er utslitt og ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte.

ÅRLIGE LEIEINTEKTER

Kr 2 767 824

INFO LEIEAVTALER

Kjøpere oppfordres til å foreta en selvstendig vurdering av leieforholdet, leietakers virksomhet og leieavtalens betydning for eiendommens verdi og kontantstrøm.

LEDIGE AREALER

Selger opplyser om at det pr. i dag ikke er ledige arealer.

UTLEIERS PLIKTER

Utleier skal bekoste:

utvendig bygningsmessig vedlikehold:

- fasader
- tak
- bærende konstruksjoner
- større bygningsmessige arbeider

Selv om leietaker drifter og vedlikeholder ventilasjonsanlegget til daglig, har utleier ansvar for utskifting av tekniske installasjoner når disse er utslitt og ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte.

DIVERSE

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

JUSTERINGSFORPLIKTELSE SKATT OG MVA

Informasjon innhentet fra selger i hht forespørsel.

1. Er eiendommen frivillig registrert for utleie av næringsareal? Nei
2. Er det gjennomført avgiftspliktige påkostninger/investeringer de siste 10 år? Nei
3. Foreligger det noen utestående MVA-justeringsforpliktelser eller justeringsrettigheter? Nei
4. Finnes det et justeringsregnskap? Ikke aktuelt

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

3407/67/466:

15.12.1972 - Dokumentnr: 9148 - Bestemmelse iflg. skjøte

15.10.1998 - Dokumentnr: 6924 - Leie av næringslokale

Leietid: 130 mnd

Fra dato: 01/03-1998

Leie: NOK 41 676 pr. mnd

Rettighetshaver: Bowling 1 Gjøvik AS

Org.nr: 979 657 374

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

21.09.1972 - Dokumentnr: 6656 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:280

TIDLIGERE FESTETOMT UTEN FESTENR

01.01.2020 - Dokumentnr: 365647 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:466

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvstendig ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg Bowlinghall datert 25.07.1995.

Anmerkninger i MB:

- Merknader: Rampe ved hovedinngang er for bratt (stigning maks. 1:15) og mangler rekkverk/håndlist. Rampe mellom innvendige plan og med stigning maks. 1:15 mangler. Ny nødutgangsdør skal kunne åpnes med ett grep, og nåværende løsning vil ikke bli godkjent (det må monteres panikkbeslag eller tilsvarende). Ovennevnte mangler må utbedres innen 01.03.1996.

- Parkeringsplasser må merkes i samsvar med godkjent situasjonsplan dat. 09.05.95. Merking av plassene må være ordnet innen 01.06.96.

Det må utarbeides rutiner for snørydding og som sikrer at nødutgangsdør mot sør kan åpnes.

Selger opplyser om at ovennevnte er utbedret med unntak av rekkverk til rampe utvendig.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

GRUNNBOKSDATO

21.09.2026.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning.

Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene

ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er i Gjøvik kommunes kommuneplan avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Området er regulert til formålet bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse, og omfattes samtidig av gul støysone iht. retningslinje T-1442 samt bestemmelser knyttet til infrastruktur. Dette legger til rette for fortsatt næringsvirksomhet på eiendommen.

Det pågår samtidig et større planarbeid i området gjennom reguleringsplan 3407 0462 Stensjordet. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av en ny bydel med boliger og tilhørende infrastruktur. I planprosessen skal det blant annet vurderes behov for barnehage, nytt nærsenter/bydelssenter samt løsninger som understøtter kommunens strategier for bærekraftig byutvikling og attraktive møteplasser.

Planarbeidet kan på sikt bidra til betydelig utvikling av nærområdet, og eiendommen vil kunne nyte godt av en sentral beliggenhet i et område som er gjenstand for videre byutvikling. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til hvilke muligheter og konsekvenser fremtidige reguleringsendringer kan få for eiendommen.

Utsnitt av kommuneplan og pågående planarbeid med tilhørende bestemmelser kan gjennomgås hos megler. For ytterligere informasjon om reguleringsmessige forhold vises det til Gjøvik kommune.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig ved ordinært erverv. Eiendommen er regulert til idrettsanlegg og benyttes i dag til bowlingvirksomhet med tilhørende serveringsarealer samt boligutleie. Tomten utgjør ca. 3 365 m² og har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med utsikt mot Mjøsa. Den betydelige tomtestørrelsen, kombinert med nærhet til Gjøvik sentrum, gjør eiendommen interessant også i et langsiktig utviklingsperspektiv. Kjøper må selv undersøke mulighetene for fortsatt, endret eller alternativ utnyttelse av eiendommen, herunder behov for omregulering, dispensasjoner eller øvrige offentlige godkjenninger.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

DUE DILLIGENCE

Salget gjennomføres som et næringseiendomssalg hvor kjøper forventes å foreta egne undersøkelser av alle forhold av betydning for handelen. Interessenter oppfordres til å gjennomføre en fullstendig due diligence, herunder gjennomgang av leieforhold, teknisk dokumentasjon, reguleringsstatus, offentlige tillatelser, miljøforhold, servitutter, skatte- og avgiftsmessige forhold samt eiendommens utviklingspotensial.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine

forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

SALGSOPPGAVE DATO

30.09.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

- Utsnitt kommuneplan
- Eiendomskart med grenser
- Områdeanalyse, utvalg
- Vegstatuskart
- Matrikkelkart- og rapport
- Takst

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Vedlegg

TRONDHJEMSVEGEN 83

TAKSTDOKUMENT

Bowlingbygget

Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Gnr 67: Bnr 466

3407 GJØVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Hans Petter Lindstad

Telefon: 908 58 511

E-post: hpl@verdico.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Verdico AS

Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050 JESSHEIM

Telefon: 920 53 641

Organisasjonsnr: 935 166 500



Dato befaring: 06.02.2026

Utskriftsdato: 10.08.2026

Dato verdisetting: 05.08.2026

Oppdrag nr: 20004868



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Næringsbygg med boliger	8
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Maskiner og inventar	11
4.3	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	13
5.1	Teknisk verdi	13
5.2	Nettokapitalisering	13
5.3	Kontantstrømsanalyse	14
6	Andre bilder	15

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen er en kombinert investeringseiendom bestående av bowlinghall med tilhørende publikums- og serveringsarealer samt boligdel med utleieleiligheter. Bygningen er opprinnelig oppført omkring 1950 og ble benyttet som sementstøperi frem til 1980-tallet. I 1994 ble bygningen gjennomgripende ombygget og innredet til bowlinghall, og i 1995 ble den utvidet med et tilbygg mot øst. Eiendommen er senere løpende vedlikeholdt og modernisert gjennom blant annet utskifting av takteking og fasadearbeider, samt utskifting av flere vinduer og oppgradering av takrenner, nedløp og beslag på deler av eiendommen.

Eiendommen ligger langs Trondheimsvegen, en av innfartsårene til Gjøvik sentrum. Beliggenheten gir god eksponering mot gjennomgangstrafikk, enkel adkomst og tilfredsstillende parkeringsforhold. Området består av en kombinasjon av næringsvirksomhet, handel, service og boligbebyggelse, og beliggenheten vurderes som godt egnet for dagens bruk.

Bygningen fremstår samlet med normal til enkel teknisk standard sett i forhold til alder, konstruksjonstype og bruk. Det er gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere år. Ved befaringen ble det registrert tegn til fuktpåvirkning i himlingen over deler av bowlingbanene. Årsaken er ikke endelig avklart, og det kan ikke utelukkes at forholdet skyldes kondensering eller lokale lekkasjer. Videre er det opplyst at dreneringen langs bygningens vestsida ligger under nivået for inntilfylte masser mot offentlig vei. Det er på takseringstidspunktet ikke påvist forhold som gir grunnlag for særskilt verdikorreksjon. Forholdene anbefales likevel fulgt opp gjennom ordinært vedlikehold, videre observasjon og eventuelle nærmere tekniske undersøkelser ved behov.

Eiendommen er fullt utleid. Bowlingvirksomheten utgjør hoveddelen av leieinntektene gjennom en langsiktig leieavtale, mens boligutleien bidrar til en bredere og mer diversifisert inntektsprofil. Samlet vurderes kontantstrømmen som god og forutsigbar. Markedet for denne typen spesialtilpassede eiendommer er begrenset, og verdien bestemmes derfor i større grad av eiendommens dokumenterte og normaliserte kontantstrøm enn av direkte sammenlignbare salg. Den langsiktige næringsleieavtalen, kombinert med boligutleien, vurderes å bidra til redusert investeringsrisiko.

Verdsettelsen er basert på kapitalisering av normalisert netto driftsinntekt, kontrollert mot teknisk verdi og en forenklet kontantstrømsanalyse. Det finnes få direkte sammenlignbare transaksjoner for denne typen spesialtilpassede eiendommer, og størst vekt er derfor lagt på eiendommens leieinntekter, kontraktsforhold, tekniske standard, beliggenhet og det avkastningskravet som vurderes relevant for eiendommen.

Etter en samlet vurdering er en kapitaliseringsrente på 7,50 % lagt til grunn. Kapitaliseringsrenten vurderes som markedsmessig hensyntatt eiendommens beliggenhet, alder og tekniske standard, spesialtilpassede bruk, leiekontraktenes varighet og sammensetning samt generell markeds- og eiendomsrisiko. Verdiberegningene er kontrollert mot en forenklet kontantstrømsanalyse og danner samlet grunnlag for den fastsatte markedsverdien.

Kunde: Bowlingbygget AS
Trondheimsvegen 83, 2819 GJØVIK. Tlf. 91172214

Formål med taksten: Formålet med oppdraget er å fastsette eiendommens markedsverdi i forbindelse med mulig salg, finansiering eller annen økonomisk vurdering.

Egne forutsetninger: Reguleringsmessige forhold

Verdsettelsen bygger på at eiendommens eksisterende bruk som kombinert nærings- og boligeiendom er i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser og reguleringsmessige forhold.

Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av reguleringsplan, byggesaksarkiv eller offentlige godkjenninger utover fremlagt dokumentasjon. Dersom senere undersøkelser avdekker forhold som begrenser dagens bruk eller fremtidige utviklingsmuligheter, kan dette påvirke eiendommens verdi.

Miljøforhold

Det er ikke gjennomført miljøtekniske undersøkelser av grunn eller bygningsmasse. Verdsettelsen forutsetter at eiendommen ikke er beheftet med skjulte miljømessige forhold eller forurensning som kan medføre vesentlige kostnader eller verdireduksjon.

Servitutter

Det er ikke foretatt juridisk vurdering av tinglyste servitutter eller andre privatrettslige forhold utover fremlagt dokumentasjon.

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE

Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



Verdsettelsen bygger på at eventuelle servitutter ikke har vesentlig negativ betydning for eiendommens markedsverdi.

Verdsettelsen bygger på følgende forutsetninger:

Opplysninger mottatt fra oppdragsgiver og tilgjengelig dokumentasjon forutsettes å være korrekte. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av konstruksjoner eller tekniske installasjoner. Skjulte feil og mangler som ikke kunne registreres ved normal visuell befarings er ikke hensyntatt. Bygningen forutsettes å være oppført og benyttet i samsvar med offentlige tillatelser. Det forutsettes at det ikke foreligger ukjente forhold knyttet til grunnforurensning, geoteknikk eller andre miljømessige forhold som påvirker verdien. Verdsettelsen gjelder på takseringstidspunktet og tar ikke høyde for senere markedsendringer.

Verdi: Kr. 29 000 000

Dato verdisetting: 05.08.2026

Takstingeniør: Hans Petter Lindstad Tlf.: 908 58 511

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

JESSHEIM, 10.08.2026

Hans Petter Lindstad
Takstingeniør
Telefon: 908 58 511

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Oversikt over leiekontrakter		Eier har sendt tabellarisk oversikt over løpende leieforhold.	Fremvist	
Eieropplysninger			Innhentet	
Norges Eiendommer			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i Trondheimsvegen 83 i Gjøvik kommune og består av et kombinert næringsbygg med bowlinghall, serveringslokaler og boligdel med åtte utleieleiligheter. Bygningen ble opprinnelig oppført omkring 1950 som sementstøperi. Etter at den industrielle virksomheten ble avviklet, ble bygningen gjennomgripende ombygget til bowlinghall i 1994. I 1995 ble det oppført et tilbygg mot øst over eksisterende parkeringsareal. Tilbygget inneholder deler av dagens bowlinghall. Tomten er registrert med et areal på ca. 3 365 m² og er bebygget med ett kombinert næringsbygg med et samlet bruksareal på ca. 2 738 m². Utearealene består hovedsakelig av asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt mindre grøntarealer. Eiendommen har god adkomst fra offentlig vei og tilfredsstillende parkeringskapasitet for dagens virksomhet. Bowlinghallen utgjør hoveddelen av bygningen og er spesialtilpasset dagens virksomhet. I tillegg inneholder eiendommen serveringslokaler og åtte utleieleiligheter. Kombinasjonen av næringsvirksomhet og boligutleie gir en bredere inntektsbase enn en rendyrket spesialeiendom og bidrar til å redusere den samlede investeringsrisikoen.
Kunde:	Bowlingbygget AS Trondheimsvegen 83, 2819 GJØVIK. Tlf. 91172214
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.02.2026 Hans Petter Lindstad. Takstingeniør. Roger Johansen. Eierrepresentant.
Byggehistorikk og ombygginger	Bygningen ble opprinnelig oppført omkring 1950 og ble benyttet som sementstøperi frem til 1980-tallet. I 1994 ble bygningen bygget om og innredet til bowlinghall. I 1995 ble det oppført et tilbygg mot øst over eksisterende parkeringsareal. Tilbygget inneholder deler av dagens bowlinghall. Det er senere gjennomført enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder: 2018: Sørfasaden ble oppgradert med ny panelkledning. Takteking ble samtidig skiftet til profilerte metallplater. 2023/2025: Flere vinduer ble skiftet. I samme periode ble også takrenner, nedløp og beslag på deler av bygningen fornyet

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Trondheimsvegen, som er en av innfartsårene til Gjøvik. Beliggenheten gir eksponering mot trafikk og enkel tilgjengelighet både fra sentrum og omkringliggende områder.

Området består av en variert kombinasjon av næringsvirksomhet, handel, service og boligbebyggelse. Avstanden til Gjøvik sentrum er kort, og området har god tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon og øvrige servicefunksjoner.

For en publikumsrettet virksomhet som bowling og servering vurderes beliggenheten som god. Boligdelen vurderes også å ha en attraktiv beliggenhet med nærhet til arbeidsplasser, handel og kollektivtransport.

Forutsetninger:

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

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

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Bowlingbygget
Adkomst	Eiendommen ligger til offentlig vei
Vann	Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger
Regulering	Verdsettelsen bygger på at eiendommens eksisterende bruk som kombinert nærings- og boligeiendom er i samsvar med gjeldende offentlige tillatelser og reguleringsmessige forhold. Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av reguleringsplan, byggesaksarkiv eller offentlige godkjenninger utover fremlagt dokumentasjon. Dersom senere undersøkelser avdekker forhold som begrenser dagens bruk eller fremtidige utviklingsmuligheter, kan dette påvirke eiendommens verdi.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 466
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 365 m ² Arealkilde: Eiendommens areal er opplyst iht infoland.
Hjemmelshaver:	Bowlingbygget AS
Adresse:	Trondheimsvegen 83, 2819 GJØVIK

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Utbyggingspotensiale	Tomten er selveiet og har et registrert areal på ca. 3 365 m². Terrenget er i hovedsak flatt og tomten er opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, interne gangarealer samt mindre grøntarealer. Eiendommen har direkte adkomst fra offentlig vei. Tomten fremstår som funksjonell og godt utnyttet i forhold til dagens bebyggelse og virksomhet. Parkeringskapasiteten vurderes som tilfredsstillende for eiendommens bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier at tomten har vesentlige begrensninger utover det som følger av eksisterende bebyggelse og reguleringsmessige forhold.
-----------------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg med boliger

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Antatt byggeår opplyst av eier. Bygningen ble opprinnelig oppført omkring 1950.

Anvendelse: Bowlinghall, servering og boliger.

Ombygging (i 1980) Bygningen ble opprinnelig oppført omkring 1950 og ble benyttet som sementstøperi frem til 1980-tallet.
Ombygging (i 1994) I 1994 ble bygningen bygget om og innredet til bowlinghall. Tilbygg (i 1995) I 1995 ble det oppført et tilbygg mot øst over eksisterende parkeringsareal. Tilbygget inneholder deler av dagens bowlinghall.
Ombygging (i 2018) Sørfasaden ble oppgradert med ny panelkledning. Takteking ble samtidig skiftet til profilerte metallplater.
Vedlikehold (i 2023) 2023-2025: Flere vinduer ble skiftet. I samme periode ble også takrenner, nedløp og beslag på deler av bygningen fornyet.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. 2. 3. etasje	2 950	2 738	Arealene (BRA) er omtrentlige og er hentet fra Infoland. BTA er estimert. - Bruksareal totalt 2 738 m ² - Bruksareal bolig 627 m ² - Bruksareal annet 2 111 m ²
Sum bygning:	2 950	2 738	

Kommentar areal

Oppgitte BRA-arealer er omtrentlige og hentet fra Infoland. Arealfordelingen er ikke kontrollert ved oppmåling. Arealene som fremgår av leieoversikten er oppgitt av eier og avviker fra samlet registrert BRA, blant annet som følge av arealer som ikke er direkte henført til de enkelte leieforholdene.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Eiendommen består av et kombinert næringsbygg oppført over tre etasjer. Bygningen inneholder bowlinghall med tilhørende publikumsarealer, serveringslokaler, kjøkken, tekniske rom, lager, kontorer, personalrom samt åtte utleieleiligheter.

Bygningen er opprinnelig oppført omkring 1950 og har senere gjennomgått omfattende ombygginger, tilbygg og moderniseringer. Dagens planløsning fremstår som funksjonell og tilpasset virksomheten.

Bowlinghallen utgjør hoveddelen av næringsarealet og er spesielt tilpasset dagens bruk. Boligdelen utgjør en selvstendig del av bygningen og bidrar til en bredere og mer diversifisert leieinntekt.

Fundamentering

Bygningen antas fundamentert med betongfundamenter og støpte søiler på faste, bæredyktige masser. Fundamenteringen er ikke synlig for inspeksjon, og beskrivelsen er basert på bygningens alder, konstruksjonstype og visuell befarings.

Bæresystem

Bygningens bæresystem består hovedsakelig av stål- og betongkonstruksjoner, med konstruksjonsløsninger tilpasset blant annet de større spennene i bowlinghallen.

Yttervegger

Ytterveggene består av betong- og bindingsverkskonstruksjoner med utvendig platekledning og panel på deler av bygningen. Sørfasaden ble oppgradert i 2018 med ny panelkledning.

****Tak, takrenner, nedløp og beslag****

Bygningen har hovedsakelig skrå takkonstruksjoner dekket med profilerte metallplater. Taktekningen ble skiftet på deler av bygningen i 2018. På deler av eiendommen er takrenner, nedløp og beslag senere skiftet eller oppgradert.

Ved befaringen ble det registrert tegn til fuktpåvirkning over deler av bowlingbanene. Årsaken er ikke endelig avklart. Forholdet kan skyldes kondensering som følge av temperatur- og fuktforhold i bygningen, men lokale lekkasjer fra takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Forholdet anbefales fulgt opp gjennom videre observasjon og eventuelle nærmere undersøkelser dersom problemet vedvarer eller utvikler seg.

****Vinduer og ytterdører****

Vinduer og dører er av varierende alder og standard. I perioden 2023-2025 er flere vinduer skiftet. Ytterdører består hovedsakelig av aluminium- og ståldører, dels med glassfelt, tilpasset næringsvirksomheten.

****Innvendige overflater****

Næringsdelen har overflater og innredninger tilpasset bowling- og serveringsvirksomhet. Gulv, vegger og himlinger har varierende utførelse og alder, med normal bruksslitasje og stedvis oppgraderingsbehov.

Boligene har varierende standard som følge av løpende modernisering gjennom flere år. Flere bad og overflater er oppgradert, mens enkelte kjøkken og innredninger har eldre standard.

****Tekniske installasjoner****

Bowlinghallen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg tilpasset virksomheten. Boligene har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming skjer hovedsakelig ved elektriske installasjoner, supplert med luft-til-luft-varmepumper.

Sanitæranleggene er tilpasset bygningens bruk og omfatter toaletter, garderober og kjøkken i næringsdelen samt komplette badrom i boligene.

Det er egne tekniske fordelinger for de ulike bygningsdelene. Tekniske installasjoner er ikke nærmere funksjonstestet som del av oppdraget. Enkelte komponenter har en alder som tilsier at løpende vedlikehold og gradvis utskifting må forventes.

****Observasjoner****

Beskrivelsen og vurderingene er basert på enkel visuell befaring av tilgjengelige deler av eiendommen samt opplysninger mottatt fra eier. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller særskilte tekniske undersøkelser.

Bygningen fremstår samlet med normal til enkel teknisk standard sett i forhold til alder, konstruksjonstype og bruk. Det må forventes ordinært løpende vedlikehold og gradvise investeringer i takt med bygningens alder.

****Kondensering / fukt****

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i himlingen over deler av bowlingbanene. Årsaken er ikke endelig avklart, og det foreligger ikke informasjon som ga grunnlag for å fastslå årsaken på takseringstidspunktet. Forholdet anbefales fulgt opp gjennom videre observasjon og eventuelle tekniske undersøkelser dersom problemet vedvarer eller omfanget øker.

****Drenering****

Det er opplyst at dreneringen langs bygningens vestsida ligger under nivået for inntilfylte masser mot offentlig vei. Forholdet bør følges opp som del av ordinært vedlikehold.

****Tekniske installasjoner****

Ventilasjons-, varme-, sanitær- og elektriske installasjoner er tilpasset dagens bruk. Anleggene er ikke nærmere funksjonstestet som del av oppdraget.

Enkelte komponenter har en alder som tilsier at gradvis utskifting må forventes som en del av normalt vedlikehold og eiendommens løpende forvaltning.

****Vedlikehold / forventede investeringer****

Løpende vedlikehold av tak, fasader, vinduer, tekniske installasjoner og innvendige overflater må påregnes. På bakgrunn av den enkle visuelle befaringen er det ikke registrert forhold som tilsier ekstraordinære investeringer utover det som normalt må forventes for en bygning med denne alderen, konstruksjonstypen og bruken.

****Samlet teknisk vurdering****

Eiendommen fremstår samlet som en kombinasjonseiendom med normal til enkel teknisk standard sett i forhold til alder og

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE

Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



bruk. Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Det er på takseringstidspunktet ikke påvist forhold som gir grunnlag for særskilt verdikorreksjon. Årsak til og eventuelt omfang av registrert fuktpåvirkning er imidlertid ikke nærmere undersøkt, og dette anbefales fulgt opp som del av bygningens videre forvaltning.

Det er takstmannens vurdering at eiendommen er egnet for fortsatt bruk til dagens formål.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg med boliger											
-Bowling / spill											
Bowling1 Gjøvik AS		2060 m²	2 140 824	1 039	1/2024	12/2054	80	1 040	2 142 400	1/2055	100
-Leiligheter / hybler											
8 leiligheter	1, 2	490 m²	627 000	1 280	1/2026	12/2029	100	1 300	637 000	1/2030	100
Sum:			2 767 824						2 779 400		
Total:			2 767 824						2 779 400		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg med boliger											
-Boliger / hybler											
8 leiligheter	1, 2	490 m²	627 000	1 280	1/2026	12/2029	100	1 300	637 000	1/2030	100
-Bowlinghall med tilhørende virksomhet											
Bowling1 Gjøvik AS		2060 m²	2 140 824	1 039	1/2024	12/2054	80	1 040	2 142 400	1/2055	100
Sum:			2 767 824						2 779 400		
Total:			2 767 824						2 779 400		

4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Sikringsskap i hver leilighet. Sikringsskap i bowlingdelen. Eget skap med innhold til ventilasjonsanlegg.	Kr.	
Ventilasjonsanlegg	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra ca. 1995 for bowling-delen. Mekanisk fraluftsventilasjon i leilighetene.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bowling / spill	2 060	1 039	2 140 824	2 060	1 040	2 142 400
Leiligheter / hybler	490	1 280	627 000	490	1 300	637 000
Sum	2 550		2 767 824	2 550		2 779 400

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	2 779 400
Tap ved ledighet, 5%	138 970
Normale eierkostnader, årlig	
Eierskostnader / FDV-kostnader	480 000
Eiendommens inntektsoverskudd	2 160 430

Kommentar eierkostnader: Eierkostnader omfatter: Administrasjon, regnskap/revisjon, forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold, teknisk vedlikehold, diverse.

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Teknisk verdi er beregnet som en kontroll av den inntektsbaserte verdsettelsen. Eiendommen er i vesentlig grad spesialtilpasset dagens virksomhet, og teknisk verdi vurderes derfor ikke alene å være uttrykk for eiendommens markedsverdi. Ved fastsettelsen av markedsverdien er det lagt størst vekt på eiendommens normaliserte kontantstrøm og markedets avkastningskrav.

Næringsbygg med boliger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	60 236 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	21 350 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg med boliger	38 886 000

Sum teknisk verdi bygninger	38 886 000
------------------------------------	-------------------

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 160 430
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 160 430) når realrenten er 7,50%	28 805 733
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	28 805 733
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	28 810 000

5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en vurdering 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:	4,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	480 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %		År:	2026
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	9
Diskontert rente:	10,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 3		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	922 608	160 000		46 130	716 478	716 478
2027	2 837 020	492 000		141 851	2 203 169	2 002 881
2028	2 907 945	504 300		145 397	2 258 248	1 866 321
2029	2 980 644	516 908		149 032	2 314 704	1 739 071
2030	3 066 198	529 830		153 310	2 383 058	1 627 661
2031	3 142 853	543 076		157 143	2 442 634	1 516 684
2032	3 221 424	556 653		161 071	2 503 700	1 413 273
2033	3 301 960	570 569		165 098	2 566 293	1 316 914
2034	3 384 509	584 833		169 225	2 630 450	1 227 124
2035	3 469 122	599 454		173 456	2 696 211	1 143 457
2036	2 370 566	409 627		118 528	1 842 411	710 329
Nåverdi av resultat, sum:						15 280 192

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

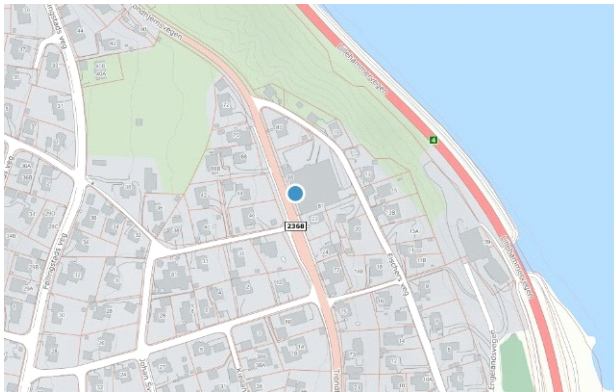
Estimert	Kalkulert
	36 848 220
	14 206 584
15 280 192	29 486 776

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	15 280 192	29 486 776
--	-------------------	-------------------

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

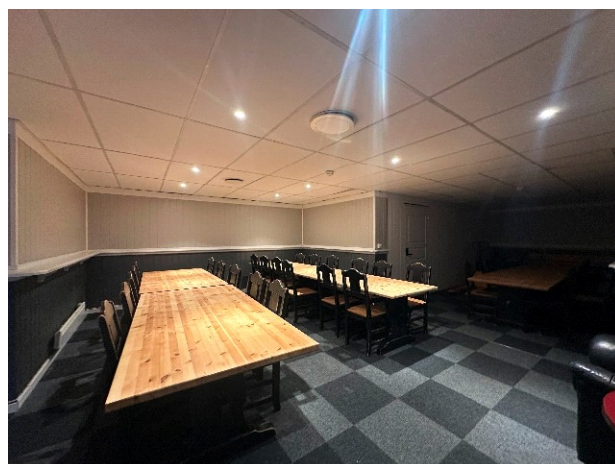


Oversiktskart



Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



Fuktmerker registrert i himling over deler av bowlingbanene.

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



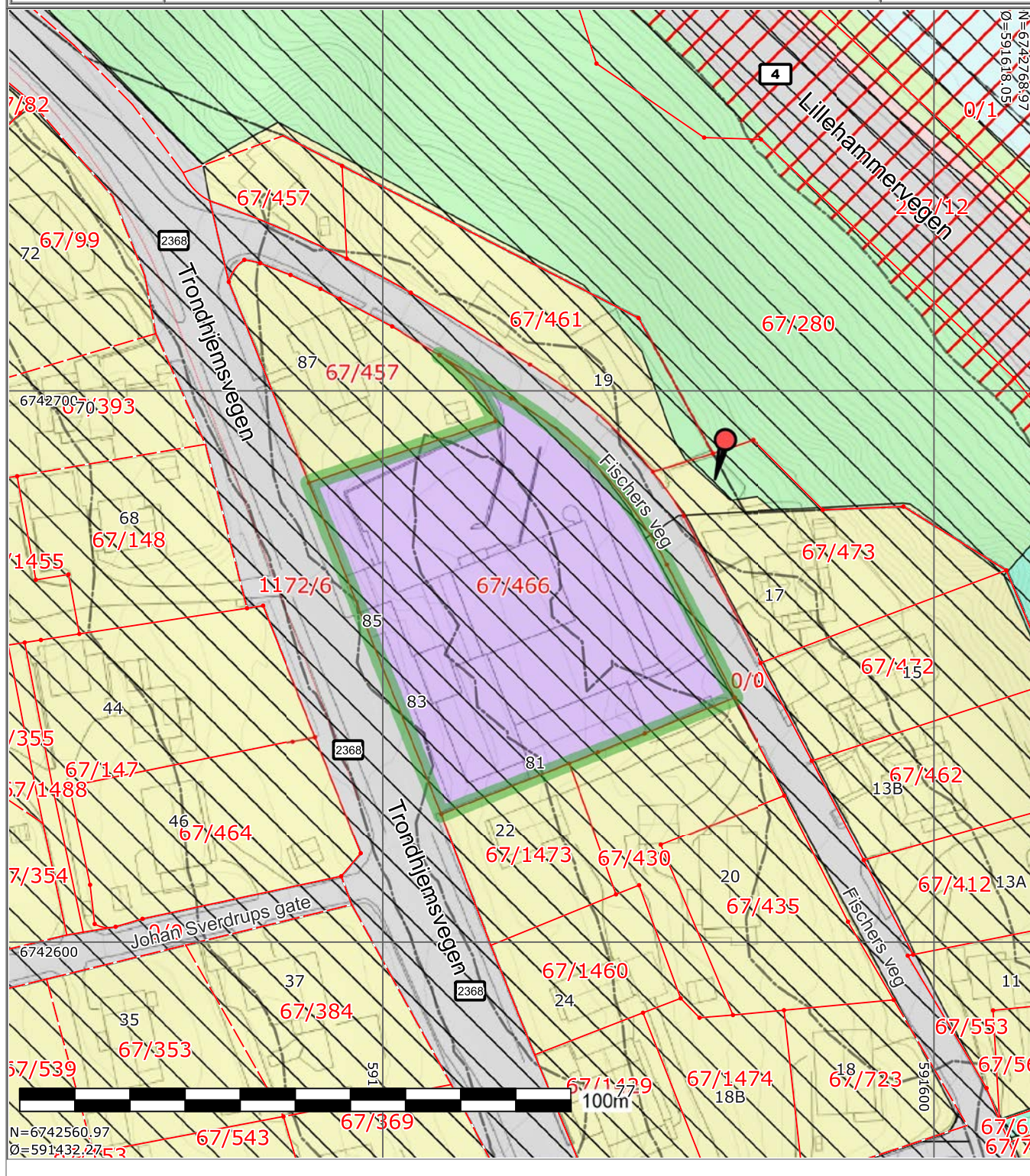
Overbygget parkering

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 466
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 81, 83, 85, 2819 GJØVIK

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B, 2050
JESSHEIM
Telefon: 920 53 641



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 466	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Trondhjemsvegen 81, 2819 GJØVIK, med flere				
	Hj.haver/Fester:	BOWLINGBYGGET AS, Trondhjemsvegen 83, 2819 GJØVIK				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 16/9-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	





GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

 Flomfare

 Krav vedrørende infrastruktur

 Rød sone iht T-1442

 Gul sone iht T-1442

 Boligbebyggelse - Nåværende

 Næringsvirksomhetsbebyggelse - Nåværende

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende

 Veg - Nåværende

 Hovednett for sykkel - Nåværende

 Blå/grønnstruktur - Nåværende

 Friområde - Nåværende

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

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
16.09.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	466	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Trondhjemsvegen 81, 2819 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:	Vedlegg sendt
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Næringsbebyggelse Bestemmelsesområde Støysone: gul sone iht T-1442 Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)				☐
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

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:

Arealplaner under arbeid:

Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☒ Nei: ☐

Merknad:

3407 0462 Stensjordet. Formålet med planarbeidet er å følge opp kommuneplanens intensjon om å legge til rette for felles planlegging og utvikling av en ny bydel i Gjøvik kommune, med boliger og tilhørende infrastruktur. Behov for barnehage vil vurderes. Det skal i henhold til kommuneplanens arealdel også vurderes nytt nærsenter/bydelssenter. Planen skal bl.a. følge opp Gjøvik kommunes strategier for «Connected Living». Sentralt i strategiene er sosiale møteplasser, tunbebyggelse og tilgang til forskjellige tjenestetilbud som skoler og omsorgssentre.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 466	Kommune:	3407 Gjøvik
Adresse:		Grunnkrets:	612 Bjørnsveen
Veiadresse:	Trondhjemsvegen 81, gatenr 4900	Valgkrets:	4 Nordbyen
	2819 Gjøvik	Kirkesogn:	3080202 Hunn
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1511 Gjøvik
Veiadresse:	Trondhjemsvegen 83, gatenr 4900		
	2819 Gjøvik		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Trondhjemsvegen 85, gatenr 4900		
	2819 Gjøvik		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trondhjemsveien 83	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.05.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 364,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3407/67/466	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	26.08.1963	Avgiver	0502/67/468	-70,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3407/67/466	70,0
Sammenslåing	Forretning:	28.06.1951	Avgiver	0502/67/455	-2 110,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3407/67/466	2 110,0
Sammenslåing	Forretning:	28.06.1951	Avgiver	0502/67/467	-1 079,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3407/67/466	1 079,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.05.1948	Avgiver	3407/67/1	-6 876,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3407/67/466	6 876,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Annen idrettsbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trondhjemsvegen 81	H0101	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Trondhjemsvegen 81	H0102	Bolig	77,0	Kjøkken	2	1	1
Trondhjemsvegen 83	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Trondhjemsvegen 83	H0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Trondhjemsvegen 83	H0201	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Trondhjemsvegen 83	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Trondhjemsvegen 83	H0203	Bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Trondhjemsvegen 83	H0204	Bolig	53,0	Kjøkken	3	1	1
Trondhjemsvegen 85		Annet enn bolig	2 111,0	Ikke kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	627,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	2 111,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 738,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	155663553			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				1 596,0	1 596,0				
U02				73,0	73,0				
H01	4		367,0	442,0	809,0				
H02	4		223,0		223,0				
H03			37,0		37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Annen idrettsbygning – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trondhjemsvegen 85	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.09.2010
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	155663553 / 2			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

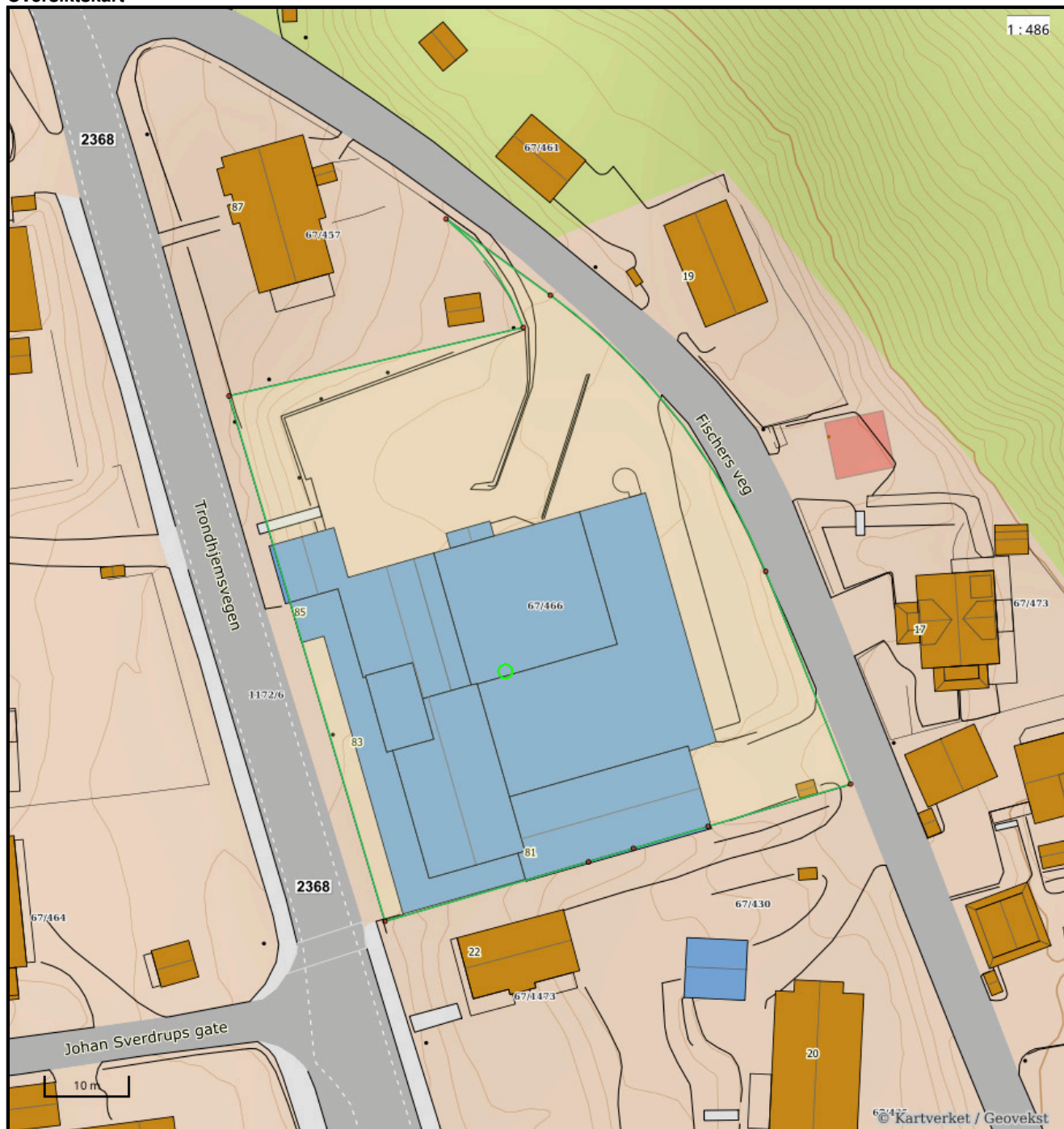
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bratlie Bjørn Jørgen	190435

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

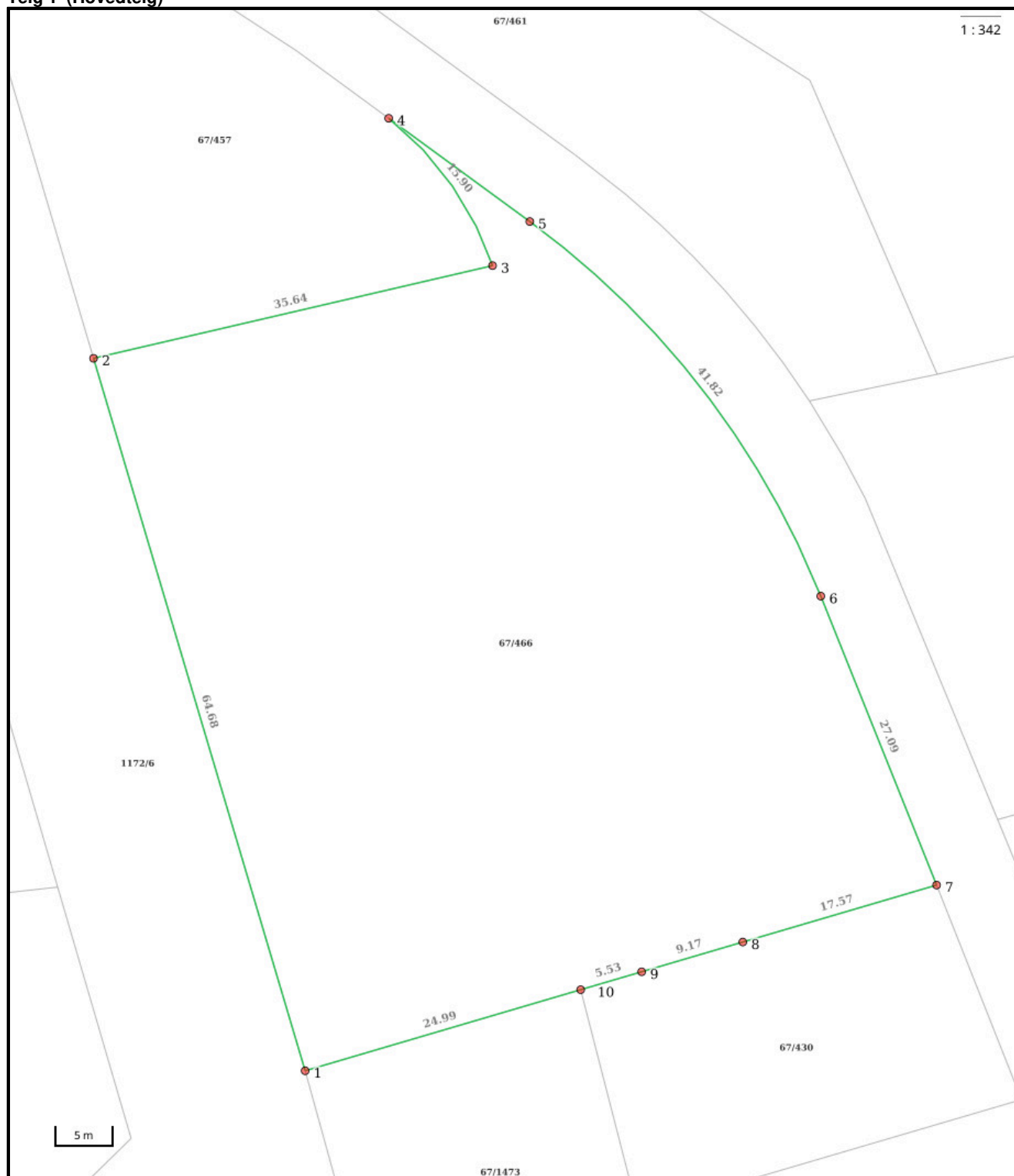
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)**Nøyaktighet (standardavvik)**

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktbeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 3 364,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 742 623,36	591 510,54	64,68m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 742 683,43	591 486,55	35,64m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 742 694,63	591 520,38	15,90m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	-27,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 742 706,57	591 510,21	15,21m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 742 698,75	591 523,25	41,82m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	74,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 742 668,59	591 551,44	27,09m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 742 644,47	591 563,77	17,57m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 742 638,00	591 547,43	9,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 742 634,62	591 538,91	5,53m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 742 632,58	591 533,77	24,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



notar