



VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS

Takstingeniør Morten Lie

Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA

Tlf: 41291275

E-post: post@lietakst.no



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring
Markedsverdi

Lønnbergvegen 40, 2833 Raufoss
3443-142-42+190
Vestre Toten
Raufoss Idrettslag
15.10.2025
Kr 6'750'000,-

Lønnbergvegen 40
2833 Raufoss
3443-142-42 m.fl

Side 1 av 12
15.11.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

Adresse	Lønnbergvegen 40	Knr.		Kommune		Gnr.		Bnr.		Fnr.		Snr.	
Postnr/sted	2833 Raufoss	3443		Vestre Toten		142		42					
Område/bydel	Lønnebergbakken	3443		Vestre Toten		142		190					
Vurdering	Verdi												
Type eiendom	Idrettsanlegg												
Rekvirent	Raufoss IL Allianse v/ Siv H. Tommelstad												
Hjemmelshaver	Raufoss Idrettslag												
Formål:	Salg												
Ligningsverdi													

Befaring

Dato	15.10.2025	Oppholdsvær +12 gr
Til stede	Siv Halvorsrud Tommelstad, Adv. Lene B. Pettersson og Takstingeniør Morten Lie	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag/innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Eiendomsopplysninger fra megler	16.10.2025		
Informasjon fra eiere	24.10.2025		
Miljøsaneringsbeskrivelse	Januar 2021		
Tilstandsvurdering Hoppanlegg	09.11.2020		
Avtale om mast	07.03.1992		



Premisser – Generelle opplysninger

Oppdragsgiver har bedt om Verditakst / vurdering av eiendommen Lønnberg Hoppseier (Lønnbergbakken idrettsanlegg)

Vurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger som fuktmåler, spiss gjenstand m.m etter behov og vurdering.

Vurderingen er utført etter faktisk tilstand som lot seg vurdere uten at konstruksjoner ble åpnet. Opplysninger som er benyttet er gitt ved befaring, det som kunne observeres ved befaring og det som er funnet digitalt på nett.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg som el-anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig. Vurdering av dette baserer seg på det som lot seg vurdere ved befaring og det som er funnet av opplysninger. Opplysninger benyttet i denne rapport er i sin helhet oppgitt av oppdragsgiver.

Areal av tomt er innhentet digitalt fra kommunalt kart på nett. Eiendommen består av 2 Gnr/Bnr som er å anse som en enhet.

Utvendige fasader ble vurdert fra bakkeplan. Takkonstruksjoner er begrenset vurdert. Alle lokaler innvendig som var tilgjengelig er befart og besiktiget. Byggeår for de enkelte byggetrinn ble opplyst ved befaring og lagt til grunn.

Takstingeniør er uavhengig og har ikke relasjoner til oppdragsgiver.

Sammendrag

Lønnebergbakken er et idrettsanlegg / hoppanlegg på Raufoss som ble åpnet i 1921 og senere utvidet flere ganger og sist større ombygging i 1986/1987 med K40-K60 og K90 bakker. K15 og K12 bakkene er fra 1988. Det er flere Dommertårn hvor det store som dekker K 90 ble påbegynt oppført på slutten av 1960 tallet. De andre er nok også eldre og trolig fra 1970 tallet.

Klubbhuset ble påbegynt oppført i 1981/1982 tilbygd toalettanlegg/trafom m.m i underetasjen i 1987 og over denne ble det i 1993 tilbygd kjøkken, oppholdsrom og trapp til underetasjen.

Lagerbygg med garasjeanlegg og rom over er opprinnelig oppført i 1993 og tilbygd i 1997. Det er i klubbhuset en trafo for området og det er utstyr til pumpestasjon for vann tilhørende kommunen. Vest for klubbhuset er det en grunnmur hvor det i tidligere tider sto et bygg, men dette ble revet på 1990 tallet.

Lengst vest på eiendommen er det en basestasjon med bardunert mast og tilhørende hytte for teknisk utstyr som eies av Telenor. Det er utbetalt en engangssum for denne rettighet.

Kommunen har basestasjon / antenner på dommertårn for overvåking av VA.

Generelt så er det forfall av byggteknisk anlegg tilhørende idrettslaget.

Det foreligger ingen kjente inntekter for eiendommen.



Konklusjon

- Eiendom med potensiale grunnet forholdsvis sentral beliggenhet på Raufoss
- Eldre idrettsanlegg / infrastruktur må påregnes revet og ryddet opp og er til en viss grad å anse som forurensning.
- Klubbhus og Lager- Garasjebygning med godt potensiale.
- Noen bruksberettigede til eiendommen / bygning kan i enkelte tilfeller være av negativ karakter for utvikling.

Reguleringsmessige forhold

Det foreligger ingen detaljregulering for eiendommen slik at kommuneplan må legges til grunn og her framkommer det at eiendommen er avsatt til idrettsformål. Det må påregnes at det må utarbeides en ny reguleringsplan for eiendommen.



**Eiendommens tomt**

Tomteareal (m²) 43'078,7m²	Type tomt Eiet		
--------------------------------------	--------------------------	--	--

Areal av tomt er iht kommunalt kart av hvor beregnet areal er oppgitt samlet for begge Gnr/Bnr.

Vann Opplyst at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.	Avløp Opplyst at eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.
--	--

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er på samlet 43 daa hvorav vestre del med hoppbakkene som er bratt terreng er på ca 25 daa som da går opp mot toppen hvor kommunikasjonsmast er plassert. Kommunikasjonsmast med teknisk bu legger beslag på et areal på rundt 1 daa delvis pga barduner og teknisk utstyr. Det er på vestre del hogd noe skog senere år. Det er på eiendommen flere tekniske konstruksjoner i forhold til den bruk det har vært og det da blant annet for skiheiser, trapper, avtsatser hoppkonstruksjoner med tilhørende utstyr. Det er vurdert at østre del av eiendommen har et vist potensiale for utbygging eller annet bruk, men vestre del har høye kostnader om det skal benyttes til evt bebyggelse noe som da er vurdert best egnet til fritidsformål ut fra dagens marked. Det er 2 veier inn på eiendommen, men iht opplyst så har anlegget ikke veirett på den veien som fører til kommunal infrastruktur, men benytter denne da den andre er i dårligere stand og av enklere karakter. Det er registrert materialer på eiendommen som skal behandles iht gjeldene regler og er å anse som forurensning. Det er ikke kjent om det er nedgravde gamle tanker eller forurensning i grunn, men det må tas høyde for at noe kan påtreffes da dette er et gmlt anlegg tilbake fra 1920 tallet.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Tilbygd – Ombygd - Vedlikeholdt
Klubbhus	1981	1987 og 1993
Lagerbygg	1993	1997
Dommertårn K90	Antatt 1968	Ukjent
Dommertårn K60	Antatt 1970	Ukjent
Dommertårn K40	Antatt 1970	Ukjent

Arealer:**Målverdighet**

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal (BTA) av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside.

Bruksareal (BRA) av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan		BTA (m2)	Planløsning
Klubbhus	Sokkelplan		120 m²	Toalett og Garderobeanlegg, Ganger, Trafo, pumperom, vaktmester og flere lager-rom.
	Hovedplan		120 m²	Entre, kontore, oppholdsrom og kjøkken.
Lagerbygg	Hovedplan		109 m²	Garasje/lager og tredskapsrom
	Loftsplan		14 m²	Hvilerom(Lege)



DT K90	Plan		40 m ²	Dommerrom/Oppholdsrom, lager/boder.
DT K60	Plan		30 m ²	Dommerrom/Oppholdsrom
DT K40	Plan		30 m ²	Dommerrom/Oppholdsrom
SUM:				
Sum:				

Kommentarer til planløsningen

Bygninger har planløsninger ut fra den bruk dem har hatt og var praktiske den tid dem er oppført. Dommertårnene har flere plan og tårn for K90 har noe variert planløsning og variert areal for de enkelte plan. Oppgitt areal for tårn vil ha noe avvik da ikke alle plan/rom var tilgjengelige for måling og derfor er det kun oppgitt som ca største grunnplan uten veranda/adkomst. Det er derfor et mye høyere BRA for bygninger med flere plan.

Klubbhus



Fasade mot Øst

Klubbhuset er opprinnelig oppført over 2 plan i 1981/1982 tilbygd mot syd for underetasje i 1987 og over dette tilbygget utvidet i 1993 med kjøkken og større oppholdsrom i 1993 da det også ble lagd trapp for innvendig adkomst underetasjen i tilbygg fra 1987. Traforom og teknisk for kommunalt anlegg mot syd.

Lønnbergvegen 40
2833 Raufoss
3443-142-42 m.fl

Side **6** av **12**
15.11.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



Kjeller – Grunnmur – Fund. - Drenering

Beskrivelse:

Fundamentert på antatt faste masser.

Grunnmur av betong ut fra det som synes, men også noe murkonstruksjoner. Observert noen sprekker, slitasje og noe fuktvandring. Underetasjen / kjeller har innvendig og utvendig adkomst.

Tidligere har nordre del av underetasjen blitt benyttet til garasje, men nå benyttes til lager / treningsrom siden porter ble murt igjen.

Utvendige overflater / Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i Bindingsverk over underetasjen. Uttervegger kledd med trepanel. I gavl mot nord er det en delvis overbygd veranda hvor det er gangadkomst fra terreng ved hovedadkomst.

Etasjeskiller er ut fra det som synes av plasstøpt betong og murelementer.

Dører og Vinduer

Beskrivelse:

Bygningens dører og vinduer er fra byggeår. Skjolder i glass indikerer at noen er punkterte, og det er noe slitasje. Dører har også noe vedlikeholdsbehov og stedvis noe slitt.

Tak

Beskrivelse:

Takkonstruksjon av tre hvor det er sperretak og limtre som bærende drager.

Tak er tekt med pappshingel og her er det noen mose, glipper og slitasje som indikerer behov for vedlikehold/ny taktekking. Takrenner, nedløp og beslag har også noe slitasje.

Elektrisk anlegg:

Beskrivelse:

Bygningens elektriske anlegg er fra byggeår og senere endringer etter behov og den bruk det har vært.

Det er i kjeller eget traforom for E-verket hvor eiere av bygget ikke har tilkomst.

Ventilasjonsanlegg - Varme

Beskrivelse:

Bygningen har noe ventilasjon, men enkelt anlegg for del av bygget som ikke er i drift. Elleres hovedsakelig naturlig ventilerings. Bygget har elektrisk oppvarming.



Vann og avløp

Beskrivelse:

Bygningens vann og avløpsrør er fra byggeår. Kommunalt teknisk anlegg i et rom i kjeller hvor det er grove vannrør som kommer inn i bygget. Her er det tanke med tilsetningsmidler til vann og noe styringssystem. Opplyst at det er kommunalt vann og avløp.

Innvendig

Beskrivelse:

Innvendige lokaler framstår etter byggeår for de forskjellige byggetrinn. Generelt slitte lokaler på sokkelplan hvor det er garderober, dusj- toalettanlegg og teknisk. Her er det overflater i all hovedsak med malt mur og noe malte plater. Hovedplan med belegg på gulv og panel på vegger og himlinger har også noe slitasje. Kjøkken med malt innrending er generelt slitt og her er det lokalt noen skader.



Lager-garasjebygning



Fasade mot Syd

Lagerbygning / garasjebygning er opprinnelig oppført i 1993 og senere tilbygd i 1997 hvor det ble etablert et hvilerom oppe i nordre del som ble benyttet til lege – Helse ved arrangement.

Konstruksjon

Beskrivelse:

Fundamentert på antatt faste masser med grunnmur av betong og støpt plate på mark. Delvis betongvegger der det er fylt inn til konstruksjoner, ellers bindingsverk som er kledd utvendig med trepanel. Tak tekt med plater av metall. Stor port i front hvor man kan kjøre inn med større kjøretøy/prep-maskin evt annet, Gangdør på siden. Hvilerom med utvendig adkomst i gavl nordvegg hvor det er belegg på gulv og panel på vegger og himling. Skråhimling som gir noe lav høyde på sidene. Vindu i gavl mot hall. Bygningen har noe slitasje og bærer preg av begnneset vedlikehold.



Dommertårn



Fasader K90 – K60 – K40

Det er oppført 3 dommertårn over flere plan i tilknytning hoppbakkene.

Konstruksjon

Beskrivelse:

Tårnene er fundamentert med søyler til terreng og oppført med impregnerte stolper som delvis er kledd inn. Observert at det er noen stolper med kreosot / trykkimpregnerte materialer. Alle 3 bygningene er oppført i tre og av variert høyde og antall etasjer. Det er generelt stor slitasje og derfor må det legges til grunn at alle er å anse som rivningsobjekter. Taklekasjer, fukt, råteskader m.m. på bygninger og tilhørende konstruksjoner.



Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

Hoppanlegg med overrenner / tilløp, trappekonstruksjoner og annet er generelt slitt med mye fukt-råteskadet treverk og skjevheter. Alt må i all hovedsak ansees som rivningsobjekter hvor også alle dommertårn er å anse som dette.

Klubbhuset og lager- garasjebygning er i ok stand, men har begge vedlikeholdsbehov da det er utført svært lite vedlikehold etter byggeår. Det er registrert bygningsmateriell som er å anse som forurensning og skal behandles iht gjeldene regler for de enkelte produkter.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Det foreligger ingen avtale og det er kun utført påkrevde vedlikehold og oppgradering etter behov senere år.

Teknisk verdiberegning, bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader Bygg A	kr	5 250 000
- verdireduksjon	76 % kr	3 990 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	1 260 000
Beregnete byggekostnader Bygg B	kr	1 020 000
- verdireduksjon	59 % kr	601 800
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	418 200
Beregnete byggekostnader Konstruksjoner	kr	-
- verdireduksjon	0 % kr	-
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	-
Beregnete byggekostnader D	kr	-
- verdireduksjon	0 % kr	-
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	-
Samlet sum beregnede byggekostnader	kr	1 678 200
+ tomteverdi justert for verdifaktor inkl opparbeidelse/tilknytning	kr	5 100 000
Sum beregnet teknisk verdi, bygninger og tomt	kr	6 778 200

Kommentarer til teknisk verdiberegning:

Det er for verdiberegningen benyttet normale byggekostnader for denne type bygg med slik konstruksjon etter dagens krav. Fradrag for gjenstående arbeider, elde, slitasje og ukurans i forhold til dagens krav er hensyntatt. Byggekostnad er lagt til grunn inkludert den standard som bygning har. Det er for dommertårene, andre tekniske konstruksjoner trukket en kostnad med riving og opprydding i tomteverdi uten oppgitt beløp, men det må legges til grunn en kostnad i størrelsesorden minimum 1'5 til 2' mill for fjerning, avhengig av hvordan det utføres. Vurdert tomteverdi er inkludert opparbeidelse og beliggenhet vurdert opp mot markedet og det vurderte potensiale som ligger i denne eiendom.

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det foreligger ingen kjente leieinntekter. Ut fra opplyst og fremlagt dokumentasjon så betales det ikke noe for leie av plass til kommunikasjonsanlegg for kommune, Telenor, Trafo eller annet.



Kommentar til ledige utleiearealer

Det er ingen drift av eiendommen så ved et evt salg vil lokaler være ledige med unntak av de arealer som benyttes av kommune, E-Verk og Telenor som ikke betaler noen for denne disponering pr i dag.

Andre verdifaktorer / potensiale

Eiendommen har med sin beliggenhet et godt potensiale og da spesielt østre del som ligger mot boligområdene. Vestsre del er ut fra dagens marked best egnet til natur og rekreasjonsområde. Eiendommen må evt omreguleres / bruksendres om den skal benyttes til annet enn dagens bruk noe som er kostbart og vil kreve omfattende behandling.

Kommentarer inntekt

Det foreligger ingen kjente inntekter pr i dag.

Potensiale

Eiendommen ligger forholdsvis sentralt på Raufoss i Vestre Toten kommune og har et godt framtidig potensiale delvis som næringsareal og til friluftsområde evt boligutvikling. Det kan også vurderes endring til annet idrettsformål for del av eiendommen.

Kommentarer kostnader

Det er for tiden en del driftskostnader med eiendommen og lite inntekter.

Markedsanalyse – Kommentar

Idrettsanlegg beliggende på Raufoss i et område som er under sterkt utvikling noe som medfører at denne eiendommen har et framtidig godt potensiale. Evt bruksendring er søknadspliktig og det må påregnes å utarbeide reguleringsplan for denne eiendom.

Verdikonklusjon

Det er for konklusjon lagt til grunn det som er opplyst, besiktiget ved befaring hensyntatt dagens situasjon og de faktiske forhold for eiendommen hensyntatt de potensialer eiendommen har ut fra sin beliggenhet og planlagt bruk. Det er lagt til grunn et fradrag i tomteverdi for negativitet med rivningskostnader og rydding av eldre konstruksjoner og infrastruktur.

Markedsverdi: kr 6'750'000,-

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 03.11.2025

Morten Lie