



**LIE
BYGG
& TAKST AS**

Verditakst

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:

Lauvhaug 19, 2890 Etnedal
Gnr 30, Bnr 37
Etnedal Kommune
Etnedal Kommune
12.02.2025
Kr 500'000,-



NITO



**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

Adresse	Lauvhaug 19	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2890 Etnedal	3450	Etnedal	30	37		
Område/bydel	Steinsetbygda						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Gml skolebygning m. leilighet						
Rekvirent	Etnedal Kommune						
Hjemmelshaver	Etnedal Kommune						
Forsikring	Ikke opplyst						
Ligningsverdi	Ikke opplyst						

Befaring

Dato	12.02.2025	Klarvær og -12°C.
Til stede	Arne Bruflat og Takstingeniør Morten Lie	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag/innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Termografi og El-inspeksjon	30.04.2018		Alle avvik er utbedret iht opplyst
Mattilsynet, vannkvalitet	06.05.2011		Bergsbakken Barnehage Vannforyning
Planskisse 1 etg			



Premisser – Generelle opplysninger

Verditakst er utarbeidet for salg.

Vurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger. Opplysninger som er benyttet er gitt av oppdragsgiver og det er påregnelig med noe avvik da dette er en gammel kommunal eiendom hvor ikke alle bygningsmessige endringer og oppgradering er kjent eller lagret. Utvendige fasader ble vurdert fra terreng.

Oppdragsgiver skal før takst benyttes lese igjennom hele dokumentet og godkjenne innholdet før det benyttes da det for takst er lagt til grunn de opplysninger oppdragsgiver har gitt.

Ved befaring var det ca 40 cm snø og derfor er ikke taktekking og anedre del av konstruksjoner vurdert utvendig.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Undertegnede takstingeniør har arbeidet som takstmann siden januar 2007 og har lang erfaring innenfor taksering og utfører vanligvis 40-70 næringstakster pr år og har gjort dette siden 2007. Takserer også Landbrukseiendommer, tomter, tomteområder, hus, hytter, skader, reklamasjoner, brannskjønn og har i mange år vært med i rettsaker som meddommer i ekspropriasjonssaker / skjønnsretten / Odelssaker.

Foretaket Lie Bygg & Takst AS startet med taksering i 2007 og har pr nå 5 Takstingeniører hvor alle er Fagskoleingeniører/Byggmestere og utdannet hos Norsk Takst.

Sammendrag

Skolebygning fra 1951 hvor det i del av 2 etg er bestyrerbolig som i dag leies bort. Bygningen har etter at skolen ble lagt ned blitt benyttet som barnehage, men denne ble nedlagt i 2011 og etter dette har det kun vært noe sporadisk drift i bygget med unntak av leilighet som har vært bebodd. Bygget er oppgradert og vedlikeholdt etter den bruk det har vært og trolig ble det utført en del oppgraderinger på 1980 og 1990 tallet. Det ble i 2011-2014 oppgradert med noen nye vinduer og ny takshingel. Bygget er oppført over 3 plan + kaldloft.

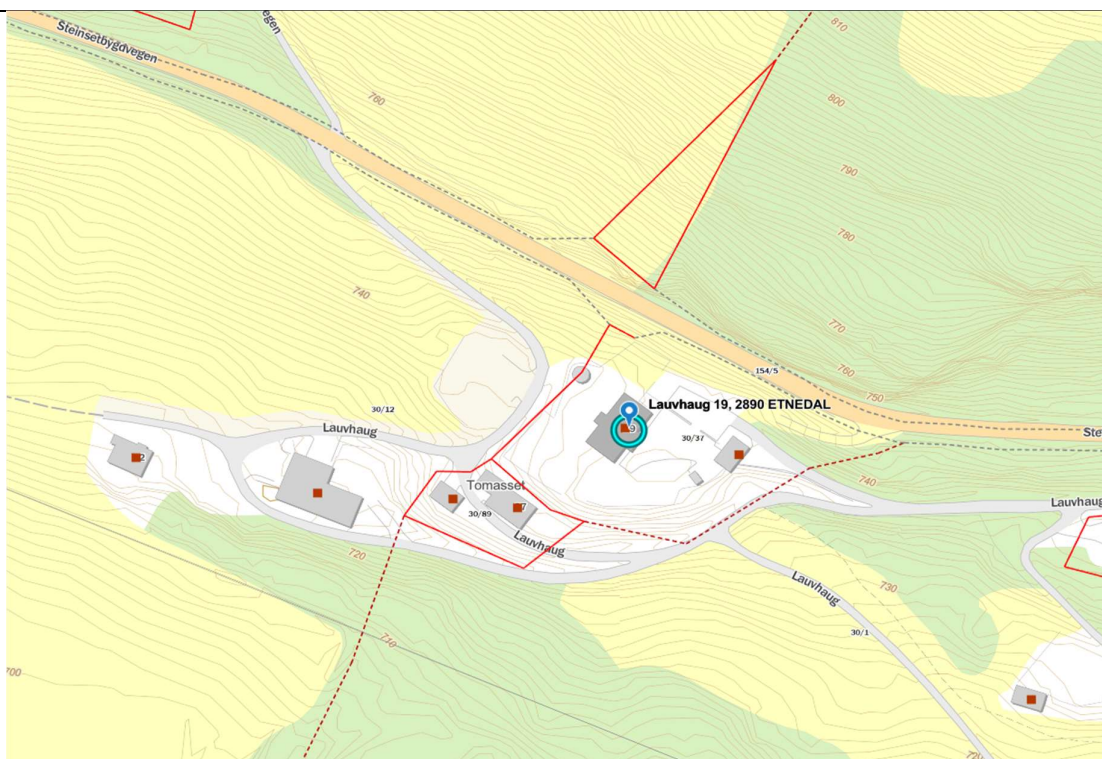
Uthusbygning på eiendommen antas å være fra 1951 og er avdelt med boder/lager/garasje. Eiendommen må i sin helhet ansees som renoveringsobjekt.

Områdebeskrivelse – Beliggenhet - Miljø

Eiendom beliggende i Steinsethbygda i Nord-vestre del av Etnedal hvor det er spredt bebyggelse med boliger, landbrukseiendommer og fritidseiendommer. Eiendommen ligger på nedsiden av veien og har flott utsikt til Steinsetfjorden og fjellene bak. Meget solrik eiendom.

Reguleringsmessige forhold

Lagt til grunn at eiendommen er regulert til skole-barnehageformål med bestyrerbolig i 2 etg slik eiendommen framstår ved befaring. Kommuneplan er lagt til grunn som gjeldende plan for området og at det ved salg åpnes for mulighet til bruksendring / reguleringsendring av denne eiendom i sin helhet til boligformål.



Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
5128m ²	Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt:

Vann

Eiendommen er tilknyttet privat felles vann. Rapport fra Mattilsynet oppgir borrehull for Bergsbakken Barnehage Vassverk som forsyner barnehage, grendehus og en bolig. Brønn er plassert på denne eiendom. Det er tilkoblet UV anlegg. Vanninntak i byggets kjeller hvor det er fordeling til nabohus og internt til leilighet og barnehage/skole del hvor det er montert egne vannmålere for dette bygget.

Avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg av ukjent alder og utførelse, men det antas å være et nyere anlegg med spredegrøfter og at anlegget tilfredstiller den bruk bygget har pr i dag.

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen var ved befaring snødekt slik at overflater ikke er vurdert. Terrengtilpasset tun og adkomst og noe naturtomt mot ytterkanter. Privat felles vei inn til eiendommen hvor det på tunet er god plass for parkering. Det er gjerde rundt det meste av eiendommen, men dette er slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.



Bergsbakken Skole med Leilighet



Byggningsmessig beskrivelse: Byggeår 1951

Grunn-fundament-mur:

Fundamentert på antatt faste masser med antatt støpte fundamenter.

Grunnmur av betong hvor det er observert sprekker pga høyt jordtrykk og noen skjevheter. Det er også observert noe avskaling / forvitring i overflater.

Drenering og fuktsikring antatt fra byggeår, men det ser ut til å være utført noen tiltak med drenering på nord-østre hjørne uten hell da det er registrert noe fukt, saltutslag i kjeller.

Det må påregnes utbedring og forsterkning av grunnmur, fuktsikring og drenering.

Bærende konstruksjoner

Bygningen er oppført i bindingsverk over grunnmur/kjeller så langt det lar seg vurdere. Konstruksjonen antas å være isolert med flis, men det er synlig noe mineralull slik at trolig er det stedvis utført noe etterisolering.

Etasjeskillere

Etasjeskillere mellom alle plan av tre så langt det lot seg vurdere, men mellom hovedplan og kjeller ser det ut til å være noe mur, men om det er pus eller kompakt betong er ukjent. Det er noe variert høydenivå på gulv i de enkelte plan og da spesielt 2 etg.



Yttervegger - Fasader

Yttervegger av tre som er kledd med malt trepanel utvendig. For plan over kjeller. Kjeller har mur og betong yttervegger. Det er variert tykkelse slik at noen vegger trolig er foret på og etterisolert. Generelt slitte overflater utvendig og lokalt noe skader både i treverk og muroverflater. Overbygd inngangspart er trolig fra 1980 tallet da bygningen ble oppgradert en del. På baksiden ut fra kjeller er det tilbygd et inngangsparti med bod. Ukjent byggeår, men antas å være fra den tid det ble etablert barnehage i bygningen.



Innervegger

Innvendige vegger av tre så langt det lot seg vurdere. Overflater kledd med plater som er overflatebehandlet.

Tekniske installasjoner.

Vanninntak med UV anlegg er plassert i kjeller.
Naturlig ventilering med noen vegg og vindusventiler.
Brannvarslingsanlegg er montert. Ikke funksjonstestet.

Oppvarming:

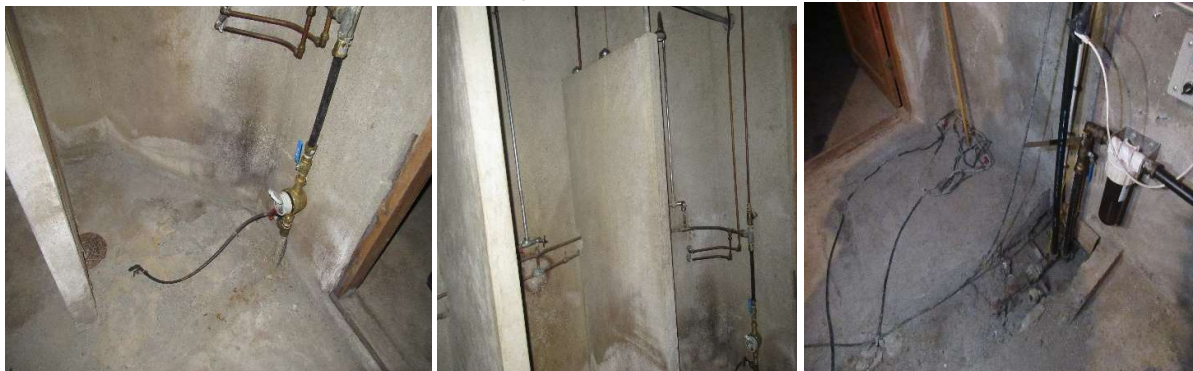
Bygningen varmes med ved og strøm. Det er tre piper i bygningen og alle antas å være fra byggeår. Flere vedovner av variert alder hvor det er ildsteder fra byggeår og nyere. Noe slitasje er observert. Gammelt vedfyrt anlegg for varmtvann er ikke lenger i bruk. Alle ildsteder og piper må kontrolleres og istandsettes før bruk.





Vann – avløp

Vann og avløpsrør av plast og metall i bygget. Anlegget er til dels gammelt og en del er fra opprinnelig byggeår. Eldre bereder plassert i kjeller. Det må påregnes utskifting av alle gamle rør da dem normalt har begrenset kapasitet og teoretisk levetid er utgått for lengst. Vannmålere montert i kjeller ved fordeling til de enkelte enheter. Bereder med 120 liters kapasitet fra 1998 er montert i kjeller.



Elektrisk anlegg:

El-anlegg er av variert alder og utførelse. Generelt anbefales kontroll av hele anlegget da det er observert til dels gamle komponenter. Flere sikringsskap av variert alder og utførelse i forhold til



Innvendig standard

Innvendig framstår overflater av variert tilstand etter den bruk det har vært.

Leilighet i 2 etg ble pusset opp en del i 2014. Del benyttet til barnehage pusset opp mye på 1990 tallet og trolig skoledelen på 1980 tallet. Del av lokaler har overflater fra opprinnelig byggeår. Derfor variert utførelse og tilstand. Innvedige trapper av tre fra byggeår. Gulv hovedsakelig med betong, belegg, laminat og noe tre. Vegger og himlinger med mur, malte plater og trepanel. Generelt god himlingshøyde for alle 3 plan hvor det er muligheter for å senke himlinger om man vil etablere kanaler for ventilasjonsanlegg. Sanitæranlegg i kjeller er lagt til grunn å ikke være fungerende. Sanitæranlegg på hovedplan og 2 etg er trolig oppgradert på 1980-1990 tallet.

Kjøkken på hovedplan og begge for 2 etg er trolig fra 1980 tallet, men noe oppgradert på 1990 tallet. Generelt framstår alle rom som godt vedlikeholdt etter alder, men det er påregnelig med lokal slitasje, utidsmessigheter og vedlikeholdsbehov.



Takkonstruksjon / yttertak

Takkonstruksjon av tre med sperretak som ikke er isolert over kaldloft. Undertak av tre. Opplyst at det er shingel på taket og at denne antas å være fra 2014.

Det er ingen tegn på loftet til at det er lekkasjer og konstruksjonen framstår som godt ventilert ved at det er store ventiler i gavler. På loft er det fls og mineralull som isolasjon.

Da det ved befaring var snødekt tak såp er utvendige konstruksjoner og overflater ikke vurdert.

Dører – Vinduer

Dører og vinduer er av svært variert alder fra byggeår til 2014 ut fra datering i produkter. Det er enkle glass hvor noen har varavinduer og vinduer med isolerglass. Datering viser at mange vinduer er fra 1980 tallet, men også noen fra 2011 og 2014. Adkomstdør er fra 1980 tallet.

Det er observert lokalt stor slitasje/skade, noen punkterte og sprekke vinduer slik at det må påregnes mye utskifting og vedlikehold.



Uthus



Bygningsmessig beskrivelse:

Uthus med garasjedel for mindre maskiner/kjøretøy er trolig bygd i 1951 da skolebygning ble oppført. Oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med trepanel. Grunnmur av betong. Liten kjeller under del av bygningen. Tak tekt med shingel som da trolig er fra samme år som takteking av hovedbygning. Da bygningen var avlåst ved befaring er den ikke besiktiget innevdig. Utvendig synlig at grunnmur er sprekt og har setningskader. Treverk framstår med slitasje. Bygningen må ansees som renoveringsobjekt.

Generelle kommentarer

Bygningenes standard pr. dato

Bygningene framstår etter alder med vedlikehold- renoveringsbehov.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Det er løpende utført nødvendig vedlikehold i egenregi, men forfalt senere år da det ikke er noe aktiv drift.

Eiendommens potensial

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse hvor det er noe begrenset utleiepotensiale i forhold til gode inntekter. Bygningen kan evt ombygges til leilighetsbygg, men dette utløser krav iht dagens forskrifter og vil ikke være økonomisk forsvarlig i dette området. Leilighet i 2 etg har begrenset inntekt i dag ut fra opplyst. Lokaler ellers kan være egnet for mindre håndverksbedrifter. Det bør ut fra alder og tilstand vurdere å rive bygningen for heller føre opp ny



bolig/hytte eller dele av tomt og bygge flere enheter da eiendommen ligger solrikt plassert og har meget flott utsikt.

Bygningens arealdisponering

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 ytterveggs utside.

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

Bygg	Et. plan	BTA (m2)	BRA (m2)	Planløsning
Hovedbygning	Kjeller		185	Undervisningsrom, ganger, boder/lager og tekniske rom.
	1 etg		198	Undervisningsrom, ganger, trapperom, kjøkken/hvilerom, kontorer, sanitæranlegg med bad og toaletter.
	2 etg		198	Undervisning, kjøkken, kontor/arkiv gang, leilighet med 2 sov, bad, toalett, kjøkken, stue og gang.
	Loft		95	Kaldtloft benyttet til lager. Delvis lav høyde.
Delsum:			676 m²	
Uthus	Plan	56		
Totalt:				

Kommentarer til planløsningen og arealer

Arealer er målt innvendig ved befaring for skolebygningen, mens uthuset er målt utvendig. Loft er medtatt som gulvareal for den del som benyttes til lagring slik at kott på sidene er ikke med. Loft har lav høyde. Plan ellers har god høyde fra 2,4m og opp til 3,8m.

Inntekter / kostnader:

Følgende er opplyst:

Opplyst at leilighet på plan 2 som er på BRA ca 115m² her en årlig inntekt på rundt kr 50'000,- inkludert uthuset. Lokaler ellers har ingen inntekt.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Grunnbok er ikke innhentet.

Opplysninger om hjemmelshaver er digitalt innhentet.



Teknisk verdiberegning bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader Skolebygg	kr	19 600 000
- verdireduksjon	92 % kr	18 032 000
Beregnete byggekostnader Uthus	kr	300 000
- verdireduksjon	85 % kr	255 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	1 613 000
Samlet sum beregnede byggekostnader	kr	1 613 000
+ tomteverdi justert for verdifaktor inkl opparbeidelse/tilknytning	kr	500 000
Sum beregnet teknisk verdi, bygninger og tomt	kr	2 113 000

Kommentarer til teknisk verdiberegning

Det er for verdiberegningen benyttet normale byggekostnader for denne type bygg med slik konstruksjon etter dagens krav. Fradrag for elde, slitasje og ukurans i forhold til dagens krav er hensyntatt. Vurdert tomteverdi er inkludert opparbeidelse, potensiale og beliggenhet.

Andre verdifaktorer / potensiale

Eiendommen har et godt potensiale som boligtomter og eller hyttebebyggelse. Dagens bygningsmasse ansees av undertegnet eikke til å ha noe påotensiale utover evt som forsamlingshus eller lokaler for mindre håndverksbedrifter.

Kommentarer Verdi / Ledighet

Eiendom i dagens form ansees som veldig tung å leie ut og vil generere små inntekter i forhold til drift- og vedlikeholdskostnader.



Markedsanalyse – Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av eiendommens alder, tilstand, beliggenhet og potensiale for bruk. Undertegnet er av den oppfatning at bebyggelse bør rives, tomt omreguleres til bolig- fritidsformål og bebygges med dette da denne gamle skolebygninger har omfattende kostnader om den skal oppgraderes og evt ombygges noe som økonomisk ikke er forsvarlig i dagens marked.

Verdikonklusjon:

Det er for konklusjon lagt til grunn det som er opplyst, besikttet ved befarings hensyntatt dagens situasjon og de faktiske forhold for eiendommen ut fra beliggenhet og opplyste inntekter/kostnader hvor teknisk verdi med tomteverdi er hensyntatt

Vurdert Markedsverdi:

Kr 500'000,-

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 20.02.2025

Morten Lie