

Egenerklæring

Landåsvegen 709, 2861 LANDÅSBYGDA

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Landåsvegen 709

Postadresse

Landåsvegen 709

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Skaugom, Anne Grete

Selger

Strand, Bjørn Ingar Brenden

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt lærere toalett. Satt inn vask og do. Alt rørleggerarbeid utført på bygget er gjort av Skeie Rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skeie Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglært: løpende vedlikehold av toaletter, maling

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært lekkasje på tak på gamledelen ut mot Landåsvannet. Utbedret i 2024
Har skiftet ut takplater på tilbygget til barnehagen i 2016.
Skiftet takplater på deler av inngangspartiet ca.2012.
Byttet alle vinduer i klasserommene rundt 2014-2015.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2022

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenert noe ved barnehagen som følge av påbygg.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Morten Lund

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut en del gamle sikringer til automatsikringer, skiftet ut en del nødlys, kontakter o.
l

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vokks Insallasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall**
2020
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Løpende vedlikehold. Vanninntaket må avklares med kommunen
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Skeie Rør
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall**
2020
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Løpende vedlikehold, Installert ekstra ventilasjon Airmaster. Satt inn varmepumper av Keli. Renhold av ventilasjonsrør utført av Raufoss Tak og Blikk. Det er lagt vannbåren gulvvarme i gang og 2 klasserom.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Airmaster
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

100 år gammelt bygg. Noe sprekker i grunnmur, men ingen ny bevegelse etter at vi kjøpte.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet og murt igjen tilgang til pipe. Ikke benyttet av oss, så vet ikke tilstand på pipe

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo skal bygge opp igjen bolighus som brant for noen år siden.
Usikkerhet rundt nærmiljøanlegg

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Skolebygget ble kjøpt av kommunen i 2008/2009. Det har vært gjort makeskifte i forhold til tomtegrenser. Har ikke oversikt over hva kommunen har gjort og ikke gjort med bygget før vi tok over. Garasje med innlagt strøm. Kjøkkeninnredning er byttet på elevkjøkken og lærerkjøkken i 2019. Nytt kjøkken og gulvbelegg i deler av barnheagen i 2021.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Bjørn I Brenden Strand

Date

2026-03-19

Name

Anne Grete Skaugom

Date

2026-03-17

Identification



Bjørn I Brenden Strand

Identification



Anne Grete Skaugom



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

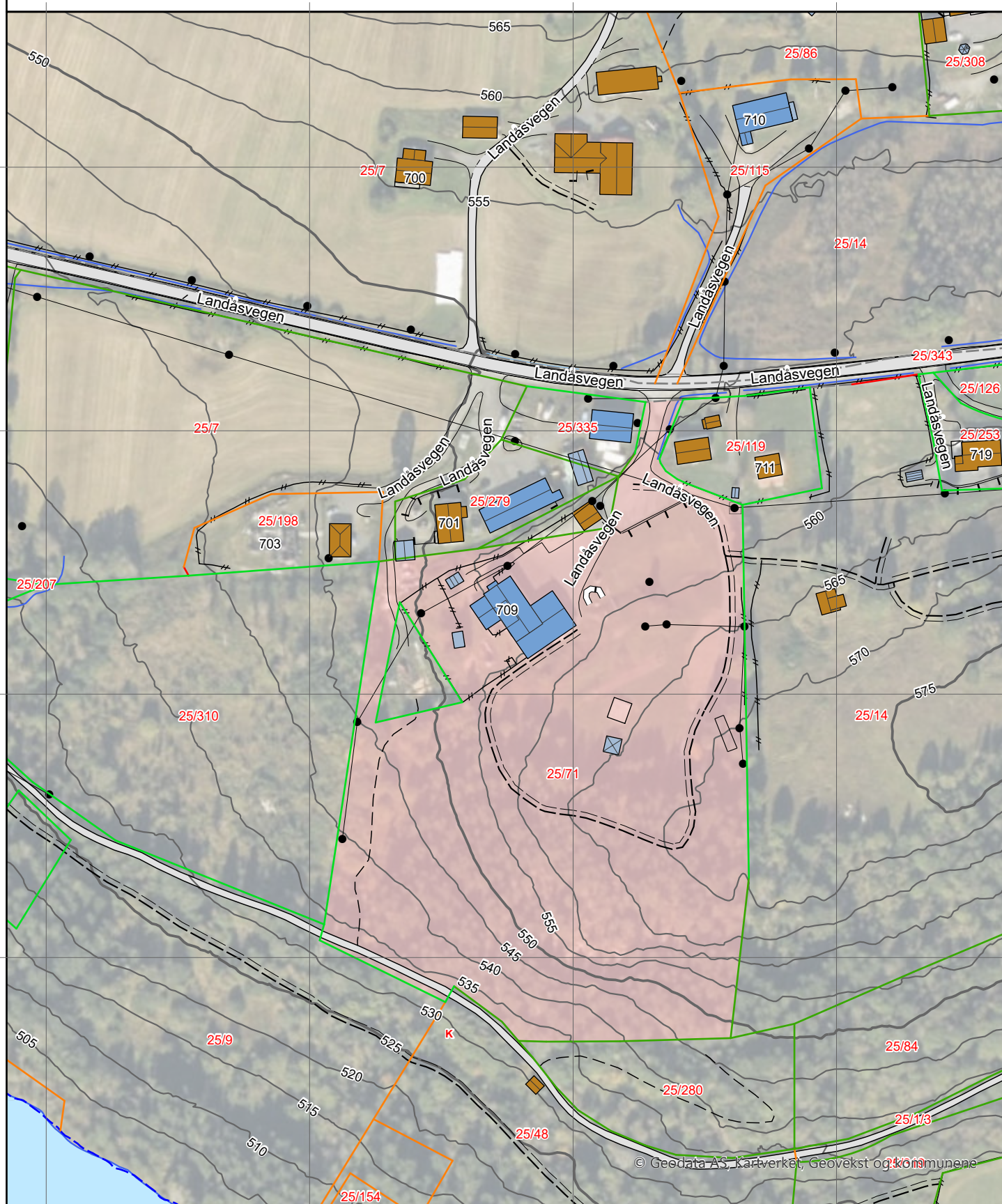
Bjørn I Brenden Strand
Anne Grete Skaugom

19/03-2026
18:34:21
17/03-2026
08:58:14

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

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 |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | · · · · · Punktfeste |

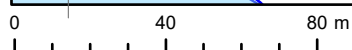
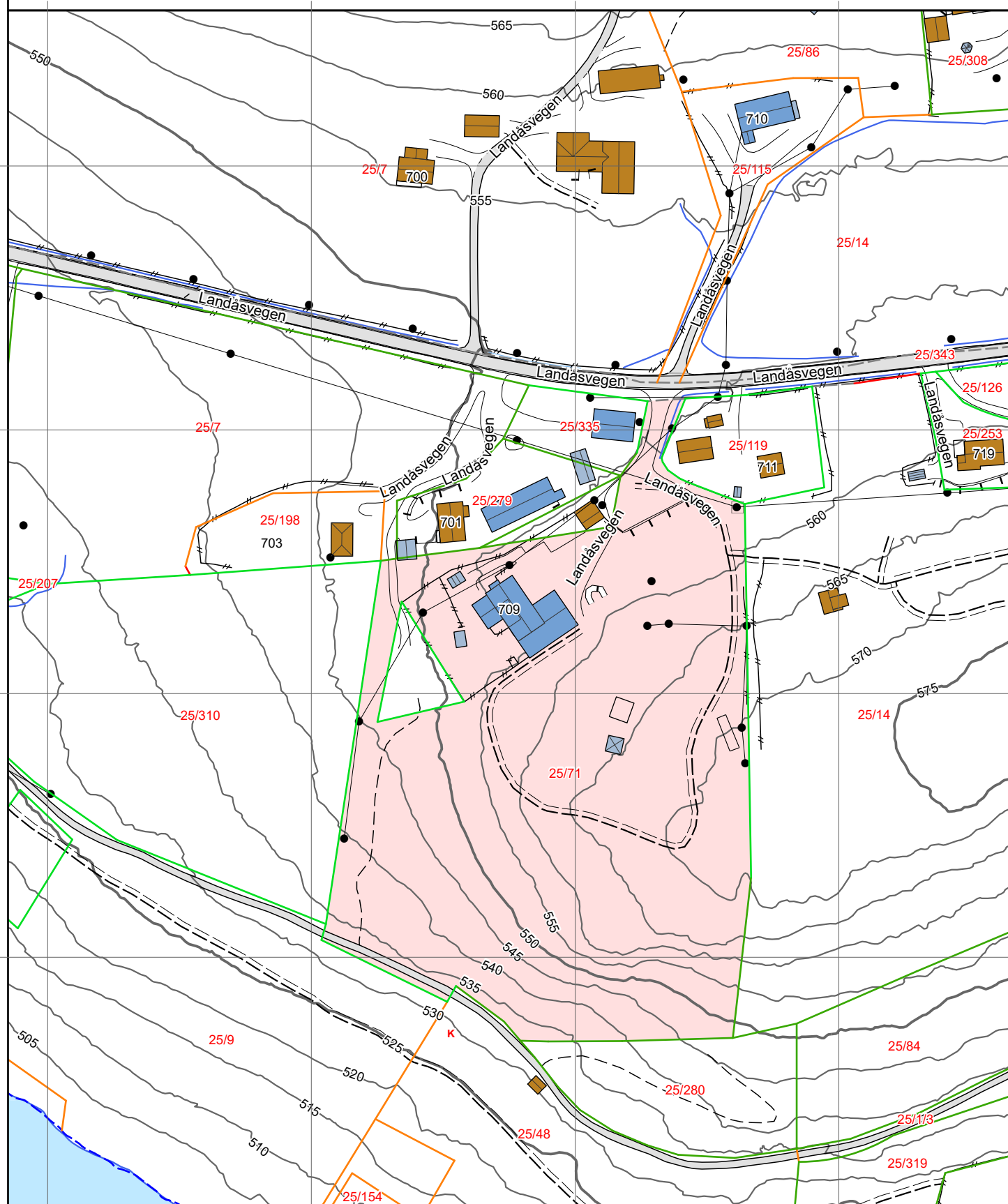


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 40 80 m

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 |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | • Punktfeste |



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Søndre Land
kommune

Kommuneplaner

Eiendom:

Gnr: 25

Bnr: 71

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

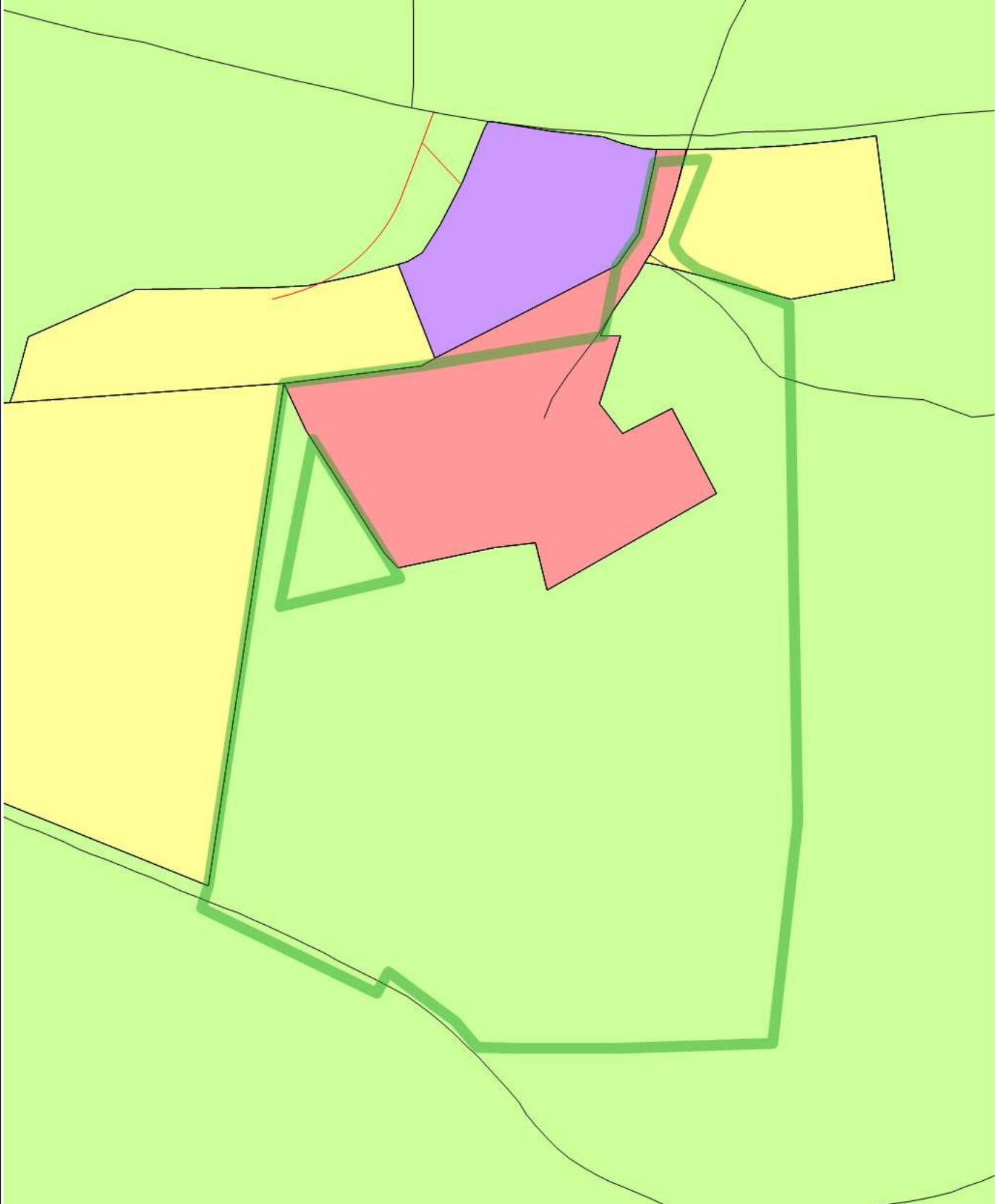
Landåsvegen 709
2861 LANDÅSBYGDA

Annen info:



Målestokk

1:1500



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Landåsvegen 709

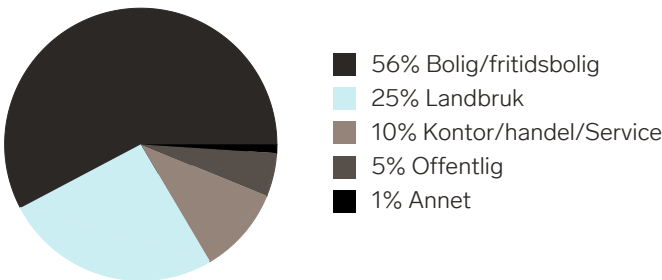
Lokal transport

 Landåshaugen Linje 425, 482	2 min  0.1 km
 Landåsvegen/Olamyrvegen Linje 425, 482	9 min  0.9 km
 Svingvoll Totalt 8 ulike linjer	9 min  10.4 km
 Dokka skysstasjon Totalt 16 ulike linjer	15 min  16.4 km
 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	26 min  27 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 37 min 
---	--

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

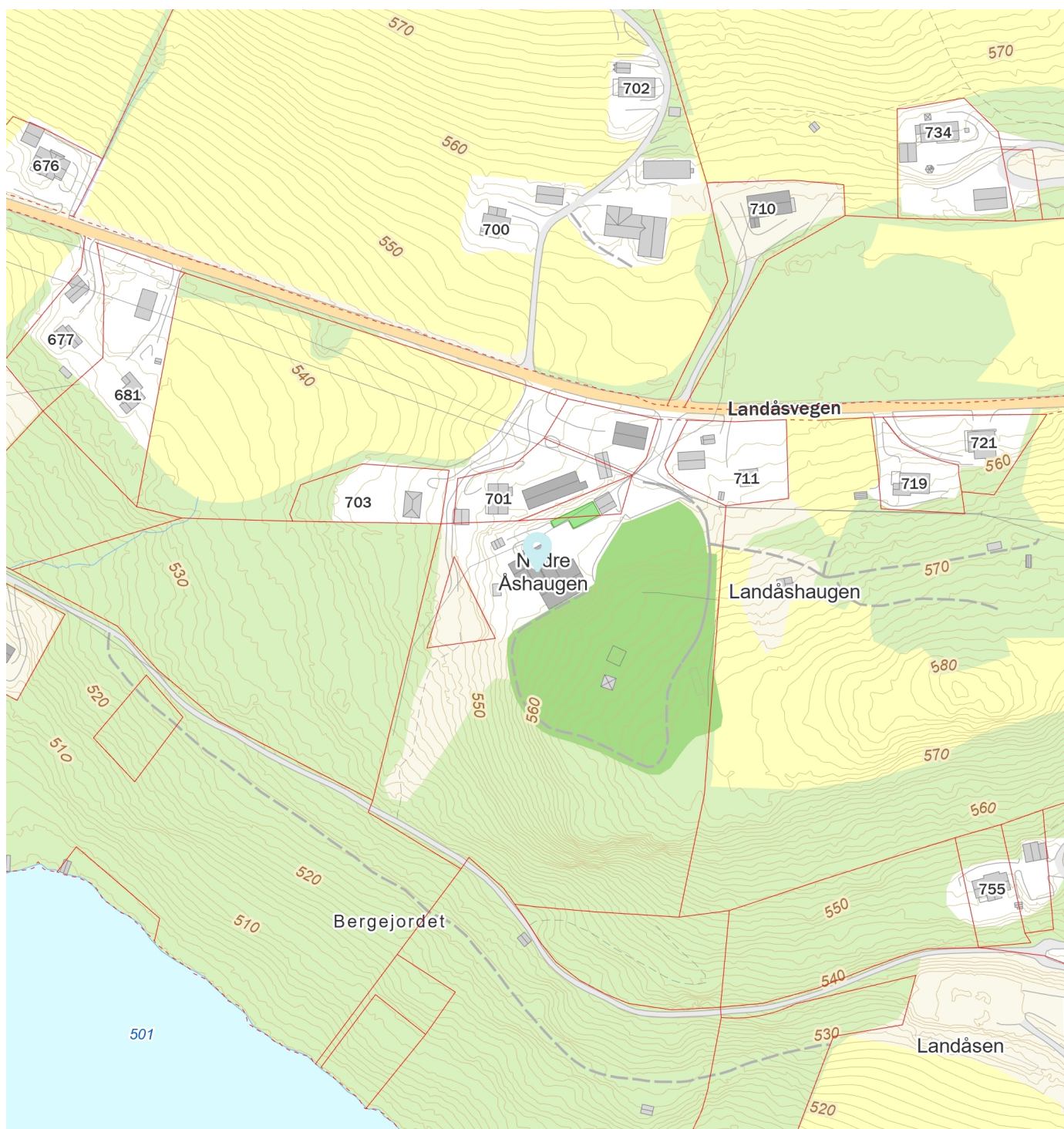
	Ansatte
Unicare Landaasen AS	80
Land Montessoriskole Sa	17
Land Montessoribarnehage Sa	15
Arnfinn Bergseng	
Folkeakademiet Land	
Dag Ottar Nyseth	
Landåsbygda Velforening	
Mona Haug Ludvigsen	
Landåsbygda Montessoriforening	
Akre Sport Support	
Magnus Lysen	
Bergseng Mekaniske Bilverksted	
Kai Rognstad Service	
Freyja Linnea Lunder Husemoen	
Landåsbygda Montessoriforening	

Treningssenter

 Snertingdal Trimsenter	18 min 
 Bergfoss Treningssenter Dokka	14 min 

Dagligvare

Spar Dokka	14 min 
PostNord	16.1 km
Coop Extra Dokka	15 min 



Takstvurdering

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:

Landåsvegen 709, 2861 Landåsbygda
Gnr 25 Bnr 71 + 274
Søndre Land
Landåsbygda Montessoriforening
24.11.2025
Kr 1'500'000,-

**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

Adresse	Landåsvegen 709	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2861 Landåsbygda	3447	Søndre Land	25	71		
Område/bydel	Landåsbygda	3447	Søndre Land	25	274		
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Skole-Barnehage						
Rekvirent	Anne Grete Skaugom						
Hjemmelshaver	Landåsbygda Montessoriforening						
Forsikring							

Befaring

Dato	24.11.2025	Oppholdvær, 5-10 cm snødekke og ca 5 kuldegrader.
Til stede	Magnar Vassenden og Takstingeniør Morten Lie	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag/innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Opplys. fra Anne Grete Skaugom	30.11.2025		Opplysninger oversendt pr mail
Ventilasjonsanlegg Barnehagedel	2009		Dokumeter lå ved anlegget i kjeller.

Premisser – Generelle opplysninger

Takst er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket.

Teknisk verdi er basert på alder og teoretisk levetid vurdert opp mot dagens faktiske tilstand og løpende utført vedlikehold/oppgradering. Vurdert markedsverdi er ut fra eiendommens potensiale i dagens marked og vurdert alternativ bruk hensyntatt nødvendige endringer. Da eiendommen pr i dag ikke genererer inntekter så er det ikke lagt til grunn noe ei heller lagt noen kontanstrømsanalyse eller potensiell markedsleie.

Vurdering er utført etter regler utarbeidet av Norsk Takst AS, NS 3451 og NS 3940.

Opplysninger som er benyttet er gitt av oppdragsgivere ved befaring og oversendt.

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.

Utvendige fasader og tak ble vurdert fra bakkeplan og det som var synlig.

Arealer av bygninger er målt utvendig ved befaring.

Det forutsettes for vurderingen at bygninger er godkjent slik de fremstår ved befaring.

Kommunalt byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Det er en pågående jordskiftesak i forhold til grensesetting i området uten at omfang er kjent eller om den vil berøre denne eiendom. Denne er tinglyst 15.12.2025

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. Næringstakst utføres i samarbeid med Alvdal Takst AS.



Sammendrag

Landås Skole ble tatt i bruk i 1923, slik at trolig er opprinnelig bygning påbegynt oppført rundt 1918 da eiendommen ble etablert og skolen sto da ferdig 1923. Senere tilbygd utvidelse av skolen siste halvdel av 1970 tallet og da trolig rund 1978. Tilbygd barnehagedel på sokkelplan midt på 1980 tallet og da antatt rundt 1985. Skolen ble nedlagt som offentlig skole i 2008 og da overtok Land Montessori skole- og barnehagedrift fram til 2025 hvor eiendommen etter dette ikke har vært i drift. Det er i alle år utført løpende vedlikehold og noe oppgraderinger etter behov og den bruk det har vært. Opprinnelig skolebygning er oppført i laftet tømmer over 2 plan + kjeller, mens tilbyggene er oppført med kjeller og hovedplan. Det er på eiendommen et eget frittstående uthus trolig oppført tidlig på 1970 tallet og senere tilbygd. Gapahuk på nedsiden i den del som barnehagen har benyttet som lek og utomhusareal er trolig oppført rundt 2015. Nærmiljøanlegget / utomhusarealer med infrastruktur syd-øst på eiendommen er ikke del av denne rapport da det trolig ikke følger ved salg evt bruksrett for befolkning.

Områdebeskrivelse – Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i Landåsbygda i et området med bolig og landbruksbebyggelse samt Landåsen rehabiliteringssenter / Unicare Landaasen. Hov som er kommunetettsted med de fleste fasiliteter som kom.adm., skoler, butikker m.m. ligger ca 2 mil syd for denne eiendom. Svingen barnehage i Fluberg ligger ca 12 km unna, Gjøvik sentrum ligger ca 27 km øst for eiendommen og Landsbyen Dokka ligger ca 16 km vest for eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Lagt til grunn at eiendommen er regulert til skole / barnehage med dagens bebyggelse og bruk. Det foreligger ikke digital regulering for eiendommen på nett så evt reguleringplan / bestemmelser er ikke innhentet. Bygning er registrert som barneskole og det er lagt til grunn for takst når det gjelder regulering. Ved endret bruk så må det legges til grunn at det vil bli krav til omregulering og bruksendring.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 28'131 m²	Type tomt Eiet 2 x Bnr.		
Kommentarer tomteareal Arealer av tomt er hentet fra situasjonskart på nett og Eiendomsverdi. Arealer er beregnet areal og samlet for begge Gnr./Bnr.			
Vann Opplyst kommunalt vann.		Avløp Opplyst kommunalt avløp	
Tomtens beskaffenhet Eiendommen har en stor tomt som samlet er på 28,1 daa hvor det syd-vest for skolebygning er fradelt et areal som tilhører nabo da det ble makeskiftet i forhold til Bnr 274 hvor uthuset er satt opp. Tomt var ved befaring snødekt, men framstår med opparbeidet areal for ferdsel og bruk for den drift det har vært. Barnehagedelen ut mot syd-vest er gjerdet inn og her er det noe lekeapparater samt arealer for lek hvor da også gapahuk er satt opp. Det er parkeringsarealer og en mindre ballbane for elever øst for			



skolebygning. Da det ved befaring var snø så er ikke overflater vurdert. Opplyst at gårds plass ble asfaltert i 2021.

Eiendommens bygninger			
Type bygg	Byggeår	Brutto Areal	Samlet BRA (m ²)
1 Skolebygning	Ca 1920	Ca 1225 m ²	1115 m ²
2. Uthus	Ca 1975	53 m ²	Ca 47 m ²
3. Gapahuk	Ca 2015	16 m ²	Ca 14 m ²

Arealer er målt innvendig for skolebygning ved befaring og tillagt areal for teoretisk tykkelse på yttervegg. Det er for 2 etg oppgitt gulvareal uten hensyn til skråhimling og da noe lavere høyde mot yttervegg som er <1,9m. Uthus og gapahuk er målt utvendig og fratrasket teoretisk tykkelse for yttervegg. Det er påregnelig med noe arealavvik både for oppgitt BRA og BTA.

Skolebygning





Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 1 – Skole-Barnehage bygning

Grunnforhold / Fundamentering / drenering

Antatt faste masser da det ikke er noen tegn til nyere setningsproblemer eller skjevheter, men observert eldre sprekker som tyder på noe setninger. Grunnmur av tørrmurt naturstein, mur som er pusset og betong. Den eldste delen som har gråsteinsgrunnmur er delvis spekket / fuget, malt og noe påstøpt. Støpt plate på gulv i kjeller/sokkelplan med noe variert nivå i forhold til byggetrinn. Det er observert noe fuktvandring enkelte steder og noe sprekker / slitasje i overflater. Ingen synlig fuktsikring. Ingen indikasjon på isolering eller frostsikring av grunnmur/fundamenter.

Yttervegger - utvendig.

Bygningens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer trolig fra rundt 1920. Tilbyggene er oppført i bindingsverk over grunnmur/sokkelplan. Yttervegger er kledd med behandlet trepanel som trolig er fra 1960-1970 tallet. Laftetekonstruksjonen er delvis etterisolert, men omfang og når dette er utført er ukjent. Det ser ut til at del av den opprinnelige laftetekonstruksjonen er noe fjernet i forbindelse med tilbygg. Lite synlig tømmer innvendig da overflater er kledd i de fleste rom. Det ser ut til at den opprinnelige tømmerdelen er kledd utvedig med trepanel fra gmlt av hvor det da er lektet utenpå dette hvor det er etterisolert og ny kledning. Utvendige overflater har noe slitasje og sprekker som er påregnelig ut fra alder.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er av variert alder og utførelse. Det er vinduer som trolig er fra opprinnelig byggeår med enkle glass / varavinduer, senere oppgraderinger hvor vinduer med isolerglass er datert 1970 og 1980 tallet. I skoledelen på hovedplan ble det i 2020 skiftet flere vinduer mot syd og øst. Adkomstdør er montert ny i 2020 og er en vanlig 2 fløyet dør. Dører i kjeller og på siden for adkomst personale og barnehagen ser ut til å være montert nye i senere tid. Det er observert noen avvik med omramminer og vannbrett/beslag. Innvendige dører er løpende oppgradert i forhold til bruk og behov slik at det er variert alder og tilstand.

Etasjeskillere

Etasjeskillere hovedsakelig av tre så langt det lot seg vurdere for hovedplan og 2 etg, men observert noe betong. Det er lagt ned gulvvarme i del av tilbygg på hovedplan i 2015. Kjeller har støpt plate på mark, men evt isolering mot grunn er ukjent og det må påregnes begrenset med isolasjon og fuktsikring ut fra alder.

Innervegger

Innvendige vegger av tre, noe mur/betong og laftet tømmer så langt det lot seg vurdere. Da det hovedsakelig er en trekonstruksjon så er de fleste vegger del av den bærende konstruksjon.

Tekniske installasjoner:

Det er ventilasjonsanlegg i kjeller som er datert 2009 og denne dekker iht opplyst barnehagen. Det er i 3 Klasserom montert Airmaster ventilasjon og disse er fra ca 2016 og 2019. Ventilasjon ellers er avtrekksanlegg og naturlig ventilering. Det er murte piper fra byggeår i bygget, men disse er ikke i bruk og iht opplyst ble det rundt 2015 gitt fritak for feiing.

Det er montert vannbåren gulvvarmeanlegg i enkelte rom og dette ble iht opplyst montert nytt i 2015. Elektrisk varmekilde for oppvarming av gulvvarmeanlegget. Ellers er det elektrisk oppvarming med noe varmekabler og panelovner samt varmegjenvinne ri ventilasjonsanlegg. Bygningens piper er fra opprinnelig byggeår, men er ikke i bruk og må evt kontrolleres og oppgraderes om dem skal benyttes.

Det er montert 3 varmepumper luft til luft og ut fra datering som er tilgjengelig så er disse fra 2010-2013. Det er i kjeller flere tekniske rom i forhold til ventilasjon, varme, vann/avløp og strøm som da er fordelt på tilbygg og opprinnelig del. Del av kjeller i den gml delen har stedvis lav /varier høyde der det er teknisk anlegg. Det er i tilbygg bak gymsal i kjeller opprinnelig vært et tilfluktsrom, men dette benyttes til lager og er derfor ikke operativt til dette formål pr i dag. Det er montert brannvarslingsanlegg.

Vann – avløp

Vann og avløpsrør av plast og metall av variert alder og utførelse da det er løpende utført bygningsmessige endringer og oppgraderinger. Det er i kjeller flere trykktanker og flere beredere i bygget.



Strøm

Bygningens el-anlegg er løpende oppgradert etter behov og er derfor av noe variert alder. Det er hovedtallerom i kjeller hvor det er automatsikringer og skrusikringer av variert alder og utførelse. Egne fordelingsskap på alle plan er av nyere dato og trolig er det siste montert i 2018. Da El-anlegget er av variert alder og utførelse så anbefales El-kontroll ved før salg og søke informasjon fra fagfolk innen området. Dokumentasjon for el-anlegge er ikke fremlagt, ei heller lå dette i skap ved befarung. Opplyst at det var el-kontroll av bygningens el-anlegg i 2021.

Innvendig standard

Innvendige overflater framstår i all hovedsak som løpende vedlikeholdt og oppgradert i forhold til den bruk det har vært og behov ut fra bruk av de enkelte rom. Opplyst at Kjøkken med innredning for skoledelen ble oppgradert i 2018 og for barnehagedelen ble oppgradert i 2021. Egen kjøkkendel for hvilerom ansatte. Sanitæranlegg, med toaletter, dusjer og garderobeanlegg er hovedsakelig noe eldre, men løpende nødvendig vedlikeholdt selv om det er observert noe slitasje på overflater som sprekker i belegget og skjører. Generelt så framstår innvendige overflater som løpende godt vedlikeholdt i forhold til den bruk det har vært.

Takkonstruksjon / yttertak

Takkonstruksjon av tre med kaldloft over del av den opprinnelige delen, ellers sperretak som er lukket for besiktigelse. Ingen loft er besiktiget, men opplyst at det er luke i himling 1 etg på kjøkken og i 2 etg. Det er lokalt utført utbedringer i forbindelse med lekkasjer som har medført fukt- råteskader og her er det noen gjenstående arbeider med utbedring. Ut fra type konstruksjon og variert byggetrinn, så må det påregnes noe begrenset ventilering av konstruksjonen som da kan ha medført skader siden mye av konstruksjonen er lukket og utilgjengelig for vurdering og begrenset synlig ventilering. Gamle sperrekonstruksjoner har vanligvis begrenset isolering. Takteking antas å være fra 1970 tallet for den eldste delen. Tilbygd skoledel har iht opplyst takteking fra 2010-2012. Barnehagedelen har iht opplyst takteking fra ca 2020. Det er montert snøfangere med variert antall rekke og utførelse for de forskjellige takflater. Takrenner, nedløp og beslag er montert og disse er da trolig av samme alder som takteking for de forskjellige takflater.

Generelt:

Bygningen framstår som løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov og den drift det har vært, men det er observert slitasje og skader. Alder tilsier at det er påregnelig med noe oppgraderingsbehov, men vil være avhengig av framtidig bruk.

Er det tegn til setningsskade	Kan sopp og råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei

Beskrivelse hvis det er kryssset av for «Ja» i feltene ovenfor

Det er noen sprekker i grunnmur/fundamentering som indikerer at det har vært noe bevegelse. Det er utført lokal utbedring av takskade hvor det er gjenstående arbeider. Noe fuktvandring i grunnmur observert.



BOD - Uthus



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 2 – Bod - Uthus

Uthuset er oppført i bindingsverk på grunnmur og støpt plate. Yttervegger kledd med trepanel. Tak tekt med plater av metall uten undertak. Bygningen er trolig oppført tidlig 1970 tallet for senere tilbygd i bakkant tidlig 2000 tallet ved at tak er dratt ut noe som gir lav høyde for denne del som er benyttet til avfall / kildesortering. Det er flere adkomstdører i yttervegg for adkomst de forskjellige arealer og garasjeport for adkomst den del som benyttes til tyngre utstyr for vaktmester. Bygningen framstår etter alder med noe slitasje. BTA målt utvendig til 53m² som gulvareal.



Gapahuk



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 3

Gapahuk oppført i treverk som er kledd med liggende ukantet kledning utvendig. Åpen front for adkomst. Enle vinduer. Tregulv inne. Bygningen er benyttet i drift av barnehagen og er plassert i uteområdet som er del av barnehagen hvor det også er noe lekestativer m.m. Bygget er et stolpebygg uten isolering. Innvendig er det plassbygde benker langs vegg. BTA målt utvendig til 16m²



Generelle kommentarer

Bygningenes standard pr. dato

Bygningsmasse framstår som løpende vedlikehold og oppgradert ut fra behov og den bruk det har vært. Alder og forskjellige byggetrinn tilsier at det er påregnelig med variert oppgradering/vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Eiere har selv organisert nødvendig vedlikehold etter behov.

Eiendommens potensial

Eiendommen er opprinnelig oppført som skolebygning rundt 1920 og senerer tilbygd skoledel på 1970 tallet og barnehageavdeling på 1980 tallet. Da grunnlaget for skole/barnehagedrift er begrenset så må bygningsmasse vurderes for annet bruk og det er da et potensiale for bruksendring, men det er søknadspliktig og eiendommen må evt omreguleres. Undertegnede er av den oppfatning at det bør vurderes å rive tilbyggene for så beholde den opprinnelige delen som evt kan bygges om og få annet bruk som forsamlingshus eller delvis boligformål. Eiendommen har stor tomt, men noe begrenset grunnlag for utvikling ut fra området / beliggenhet.

Bygningenes arealdisponering

Målvordighet

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 ytterveggenes utside.

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

Bygg	Et. plan	BTA (m2)	BRA (m2)	Planløsning
Hovedbygning	Kjeller	505 m ²	450 m ²	Trapperom, undervisningsrom, gymsal, garderobes / toaletter / dusjanlegg, barnehage med lekerom, oppholdsrom m.m. Teknisk rom og kjellerrom / lager.
	Hovedplan	475 m ²	440 m ²	Entre/hall, trapperom, undervisningsrom, storkjøkken, møterom, løreværelse, kontorer, hvilerom, toaletter
	2 etg	245 m ²	225 m ²	Undervisningsrom, trapperom, ganger og lager/boder
Delsum:		1225 m²	1115 m²	
Uthus	Plan	53 m ²	47 m ²	Boder
Gapahuk	Plan	16 m ²	14 m ²	Gapahuk
SUM		1294 m²	1176 m²	

Kommentarer til planløsningen

Bygninger har planløsninger for den bruk dem er oppført som skole og barnehage.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Grunnbok er ikke innhentet.

Opplysninger om hjemmelshaver er digitalt innhentet.



TEKNISK VERDIBEREGNING, BYGNINGER OG TOMT		
Beregnete byggekostnader Bygg 1		38 500 000
- Verdireduksjon	77 %	29 645 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		8 855 000
Beregnete byggekostnader Bygg 2		350 000
- Verdireduksjon	63 %	220 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag		129 500
Beregnete byggekostnader Bygg 3		85 000
- Verdireduksjon	48 %	40 800
Beregnete byggekostnader etter fradrag		44 200
Beregnete byggekostnader Bygg 4		0
- Verdireduksjon	0 %	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag		0
Samlet sum beregnede byggekostnader		9 028 700
Tomteverdi, justert for verdifaktor		1 350 000
Sum beregnet teknisk verdi, bygninger og tomt		<u>10 378 700</u>

Kommentarer til teknisk verdiberegning

Det er for verdiberegningen benyttet normale byggekostnad for denne type bygg med slik konstruksjon etter dagens krav. Fradrag for elde, teoretisk brukstid, slitasje og ukurans i forhold til dagens krav er hensyntatt. Vurdert tomteverdi er inkludert opparbeidelse ut fra dagens bruk.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer

Årlig kostnad
Opplyst kr 82'000,-



Kommentarer inntekt

Det foreligger ingen inntekter for eiendommen slik at det må legges til grunn at en evt kjøper selv må skaffe inntekter.

Kommentarer kostnader

Kommunale kostnader er oppgitt til kr 47'000,- ved full drift.

Opplyst at eiendommen er fritatt for feiing da det ikke er piper i bruk.

Bygningsforsikring opplyst til kr 82'000,-

Vedlikeholdskostnader, snøbrøyting m.m. vil være avhengig av den drift det vil være, men det må legges til grunn et årlig snitt på kr 300'000,- som da vil variere i forhold til år og behov.

Kostnader med trøm og oppvarming vil variere etter bruk og areal som varmes opp til over 20 gr.

Ut fra bygningens alder og bygteknisk konstruksjon så må det legges til grunn forholdsvis høye strømkostnader for oppvarming.

Kommentarer ledighet

Eiendommen har ingen leietaker slik at bygningsmasse er å anse som ledige i sin helhet. Det vil evt bli utarbeidet en avtale i forhold til Nærmiljøanlegget.

Markedsanalyse – Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen ligger i Landåsbygda og har et noe begrenset potensiale for utleie uten at det evt utføres større ombygging som er forholdsvis kostbart. Det bør vurderes å rive del av bygningen slik at den opprinnelige delen beholdes for så å settes i stand og evt bygge om denne til flere utleie enheter til boligformål evt delvis boligformål / næring da det er potensiale for dette og dette vil på sikt kunne gi eiendommen gode inntekter.

Vurderingen av markedsverdi er ut fra tomtens størrelse, beliggenhet, dagens bebyggelse og det potensiale eiendommen har vurdert opp mot dagens potensielle inntekter og kostnader med ombygging slik eiendommen vil kunne generere inntekter. Tomt har noe potensiale for utvikling.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Teknisk verdi / Markedsverdi: kr 1'500'000,-

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 22.12.2025

Morten Lie

