

# Verditakst Tomt

📍 Almandinveien mf, 3615 KONGSBERG

📖 KONGSBERG kommune

# gnr. 7387, bnr. 77

**Markedsverdi**

**48 000 000**

Tomteareal 38 111,00 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2023

Rapportdato: 09.11.2023

Oppdragsnr.: 11484-1371

Referansenummer: PT2178

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt



**TEK** :NORGE

Gyldig rapport  
09.11.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

**TEK** :NORGE



Thomas B. Vogt  
Uavhengig Takstingeniør  
09.11.2023 | STABEKK

**TEK-Norge AS**  
Gamle Drammensvei 40  
22 12 00 82

**Rapportansvarlig**  
Thomas B. Vogt  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas.vogt@tek-norge.no  
905 24 720

# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr48 000 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**48 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**48 000 000**

## Markedsvurdering

Kongsberg Terrasse er et nylig oppført boligprosjekt som tilbyr moderne boliger i et attraktivt område i skogkanten. Byggingen er allerede i gang, med det første og andre trinnet bestående av 28 leiligheter som raskt ble solgt. Prosjektet består av opptil 78 boliger som er planlagt og tegnet av arkitekt Lorentz Kielland.

Det foreligger en fullstendig reguleringsplan på resten av eiendommen som gir en merverdi på tomten som ikke er bebygget.

Markedsvurderingen for Kongsberg Terrasse er positiv. Det er stor etterspørsel etter moderne boliger med funksjonell arkitektur i dette området. Den raske salgsprosessen for det første byggetrinnet indikerer en sunn interesse fra potensielle kjøpere. Den modulære byggeteknikken som brukes for å forkorte byggetiden og redusere forstyrrelser fra byggeplassen, gir prosjektet en konkurransedyktig fordel. Det er tillaget en markedsrisiko med tanke på renteheving og økte materialkost.

# Beregninger

## Beregninger

Beskrivelse	Beløp
<b>Forventet salgsinntekter</b>	418 780 500
Basert på salg og utvikling av til sammen 78 boligeiendommer/ leiligheter	
<b>Prosjekterte byggekost</b>	-351 610 725
<b>Salgskost</b>	-3 000 000
Megler, tilrettelegging etc. 5%	
<b>Markedsrisiko</b>	-5 000 000
Usikkerheter i markedet, salg og materialkost 10%	
<b>Finaskost</b>	-12 000 000
<b>Total</b>	<b>47 169 775</b>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

### Dato Tilstede

07.11.2023 Thomas B. Vogt

Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3006 KONGSBERG	7387	29		0	34980 m <sup>2</sup>	Oppgitt av Eier	Eiet

### Adresse

Markveien

### Hjemmelshaver

Kongsberg Terrasse AS

### Kommentar

Deler av tomten blir fellesarealer for 3 byggetrinn  
Matrikkelen er kun 856kvm

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3006 KONGSBERG	7387	76		0	3131 m <sup>2</sup>	Oppgitt av Eier	Eiet

### Adresse

Almandinveien

### Hjemmelshaver

Kongsberg Terrasse AS

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Beliggenheten til Kongsberg Terrasse er gunstig med nærhet til E134, sykkelveier, skianlegg, Kongsberg sentrum, Kongsberg Teknologipark, og Arsenalen. I tillegg finnes barnehager, lekeplasser, skoler, og offentlig transport i nærområdet, samt tilgang til naturskjønne områder for turer hele året. Omgivelsene består for det meste av etablert boligbebyggelse.

Boligene er utformet med tanke på småskala husopplevelse, med materialvalg som inkluderer trepanel i naturgrå fargeskala på eksponerte fasader mot øst og vest. Det er også bruk av fibersementplater med matte farger mellom husene for å skape variasjon og identitet for hvert bygg. Felles uteområder er planlagt med gode overganger til omkringliggende friområder.

Området rundt består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse.

### Beskrivelse av tomten

Kongsberg Terrasse er et boligprosjekt som har blitt oppført i skogkanten på en tomt som er solrik og stor, med et areal på 42 mål.

### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Ja

### Tilknytning avløp

Ja

### Reguleringsmessige forhold

Trinn 1 og 2 er boligformål.

Trinn 3 er basert på studie fra ark. Denne delen av tomten er regulert og tidligere rammetillatelsen gikk ut i februar.

Trinn 4

### Bygninger på eiendommen

Prosjektet består av opptil 78 boliger med moderne arkitektur tegnet av arkitekt Lorentz Kielland. Prosjektet gjennomføres i flere byggetrinn, hvor det første trinnet består av 28 leiligheter som allerede er solgt og under bygging. En bemerkelsesverdig aspekt er at boligene er prosjektert med modulære enheter for å redusere byggetiden og anleggstrafikk.

Prosjektet er basert på moduler fra Kodumaja.

Boligene på Kongsberg Terrasse selges som borettslagsboliger og kan bli organisert i flere borettslag.

Prosjektet bygges i 4 byggetrinn. Trinn 1 består av 28 leiligheter, ca. 2 350 m<sup>2</sup> BRAs. Leilighetene ble solgt på ca. 5 mnd. ifølge rekvisitor. (ikke del av denne vurderingen)

Trinn 2 består av 30 leiligheter, ca. 2 660 m<sup>2</sup> BRAs. Det har vært solgt 12 leiligheter, og prisene er økt med ca. 20% ift til Trinn 1.

Trinn 3 er basert på studie fra ark. Denne delen av tomten er regulert og tidligere rammetillatelsen gikk ut i februar.

Trinn 4 er ikke ferdig regulert.

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

Oppdraget er å sette markedsverdier på eiendommen, som om den skulle være ferdig for salg i dagens marked. Beregninger og beskrivelser er foretatt utifra befaring på eiendommen.

Verdiene er basert på innflyttningsklar bolig med ferdigattest fra Kommunen.

Alle bygningsdeler vurderes utifra levetidsbetraktninger. Dette innebærer at en bygningsdel- eller komponent etter en viss tid "går ut på dato". Den er eldre enn det som erfaringsmessig er normal / forventet levetid for bygningsdelen/komponenten. Hvis intet annet er beskrevet i dokumentet er bygningsdelen/komponenten fra byggeåret.

Det vises til levetidsbetraktninger-/levetidstabeller utarbeidet fra Norges Byggeforsknings Institutt. Det er store forskjeller i faktisk levetid, avhengig av den handverksmessige utførelse, vær vind, vedlikeholdsintervaller,

forskriftenes krav på byggetiden, endret bruksmønster osv. osv. Levetidsbetraktninger eller levetidstabeller bør derfor brukes med forsiktighet og skjønn.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstiklagenemnd.no](http://www.takstiklagenemnd.no) for mer informasjon.