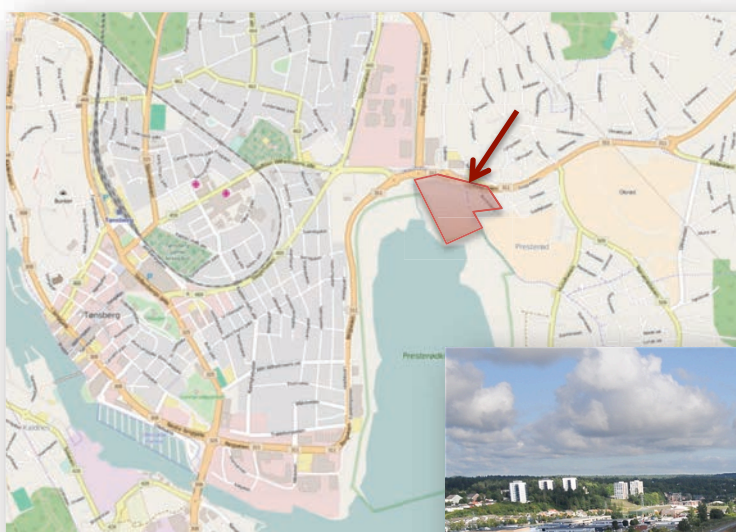


VERDIVURDERING

TOMTEOMRÅDE

Kilen Sør-Øst – 3118 Tønsberg

Gnr/Bnr 151/4, 151/534 m. fl. - Tønsberg kommune



Rapport dato:

Sarpsborg 22. august 2016

Rapport utført for:

Tønsberg kommune, Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS

Rapport utført av:

Sivilingeniør Ole Øyvind Moen (MNTF/REV)
Ingeniør Grete Lier Jamissen (MNTF/REV)

VERDIVURDERING

TOMTEOMRÅDE FOR BOLIG OG NÆRING

A Rapportdata																																																																					
Rapport nr.	360482																																																																				
Rekvirent	Tønsberg kommune v/advokat Nikolai Berg																																																																				
Rekvirert dato:	31.05.2016																																																																				
Rapport dato:	22.08.2016																																																																				
B Prosjektdata																																																																					
Prosjektnavn	Kilen Sør-Øst – tomteområde i Tønsberg kommune																																																																				
Eiendommer/matrikkel	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Matrikkel</th> <th rowspan="2">Adresse</th> <th rowspan="2">Hjemmelshaver</th> </tr> <tr> <th>Gnr</th> <th>Bnr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>151</td><td>4</td><td>Valløveien 3</td><td>Kilen Syd AS c/o Profier AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>249</td><td>--</td><td>Tønsberg kommune</td></tr> <tr><td>151</td><td>319</td><td>--</td><td>Kilen Syd AS c/o Profier AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>528</td><td>Reservatveien 8</td><td>Reservatveien 8 AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>530</td><td>Burotveien 1</td><td>Tolvkanten AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>533</td><td>--</td><td>Tønsberg kommune</td></tr> <tr><td>151</td><td>534</td><td>--</td><td>Kilen Syd AS c/o Profier AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>535</td><td>--</td><td>Reservatveien Bolig AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>540</td><td>Reservatveien 4</td><td>Reservatveien 4 AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>541</td><td>--</td><td>Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>542</td><td>Reservatveien 6</td><td>Reservatveien Bolig AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>566</td><td>Reservatveien 2A/2B</td><td>Tolvkanten AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>568</td><td>Reservatveien 10</td><td>Reservatveien Bolig AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>592</td><td>--</td><td>Tønsberg kommune</td></tr> <tr><td>9311</td><td>1</td><td>--</td><td>Vestfold Fylkeskommune</td></tr> </tbody> </table>			Matrikkel		Adresse	Hjemmelshaver	Gnr	Bnr	151	4	Valløveien 3	Kilen Syd AS c/o Profier AS	151	249	--	Tønsberg kommune	151	319	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS	151	528	Reservatveien 8	Reservatveien 8 AS	151	530	Burotveien 1	Tolvkanten AS	151	533	--	Tønsberg kommune	151	534	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS	151	535	--	Reservatveien Bolig AS	151	540	Reservatveien 4	Reservatveien 4 AS	151	541	--	Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS	151	542	Reservatveien 6	Reservatveien Bolig AS	151	566	Reservatveien 2A/2B	Tolvkanten AS	151	568	Reservatveien 10	Reservatveien Bolig AS	151	592	--	Tønsberg kommune	9311	1	--	Vestfold Fylkeskommune
Matrikkel		Adresse	Hjemmelshaver																																																																		
Gnr	Bnr																																																																				
151	4	Valløveien 3	Kilen Syd AS c/o Profier AS																																																																		
151	249	--	Tønsberg kommune																																																																		
151	319	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS																																																																		
151	528	Reservatveien 8	Reservatveien 8 AS																																																																		
151	530	Burotveien 1	Tolvkanten AS																																																																		
151	533	--	Tønsberg kommune																																																																		
151	534	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS																																																																		
151	535	--	Reservatveien Bolig AS																																																																		
151	540	Reservatveien 4	Reservatveien 4 AS																																																																		
151	541	--	Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS																																																																		
151	542	Reservatveien 6	Reservatveien Bolig AS																																																																		
151	566	Reservatveien 2A/2B	Tolvkanten AS																																																																		
151	568	Reservatveien 10	Reservatveien Bolig AS																																																																		
151	592	--	Tønsberg kommune																																																																		
9311	1	--	Vestfold Fylkeskommune																																																																		
Bakgrunn for oppdraget	<p>ProsjektForum AS har fått i oppdrag å foreta en verdivurdering av et større tomteområde på Kilen-området i Tønsberg kommune. Oppdraget er rekvirert av Tønsberg kommune v/advokat Nikolai Berg, på vegne av Tønsberg kommune, Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. Det skal lages en verdivurdering som omfatter arealer innenfor reguleringsplanen på Kilen Sør Øst, med plan-ID 070420100032, vedtatt 19.03.2014.</p> <p>Partene er i en prosess i Vestfold jordskifterett med et Urbant jordskifte etter jordskifteloven (gammel lov) § 2h. Verdsettelsen skal beregne ”samlet netto planskapt verdiauke” i planfeltet. Bestemmelsen i § 2 h, må sees i sammenheng med bestemmelsene §§ 3-31, og 3-32 i den nye loven, som forutsettes å supplere de tidligere bestemmelsene.</p> <p>Tomteområdet ligger på østsiden av Presterødkilen, som er avsatt til naturreservat, og tomteområdet grenser i vest og syd til naturreservatet. Området er i dag utnyttet til ulike næringsformål i henhold til en eldre reguleringsplan, som nå har blitt avløst av den nye planen for Kilen Sør Øst.</p> <p>ProsjektForum AS innhenter den dokumentasjon som er nødvendig og som verdsettelsen skal bygge på enten fra det offentlige eller ved henvendelse til oppdragsgiverne eller deres advokater.</p>																																																																				
Mandat og forutsetninger for oppdraget	<p>ProsjektForum AS gis mandat til å verdsette arealer innenfor reguleringsplanen på Kilen Sør-Øst med PlanID 070420100032. Verdsettelsen skal beregne ”samlet netto planskapt verdiauke” i planfeltet, og skal danne grunnlag for gjennomføring av et urbant jordskifte i Vestfold jordskifterett.</p> <p>Oppdragsgivere er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tønsberg kommune, eiendomsavdelingen v/advokat Nikolai Berg • Reservatveien 4 AS v/Knut Nasset/Dag Robert Nasset (adv. Ola Nygard.) • Reservatveien 8 AS v/Steinar Kruger/Geir Ove Johansen (adv. Ola Nygard.) <p>For å komme frem til den planskapt verdiauken, må det sees hen til hvilke verdier eiendommene hadde før planen. Det må tas utgangspunkt i verdier skapt av faktiske forhold, rettslige forhold og eventuelle tidligere planer. Hvis arealet før lå i et LNF-område, må dette legges til grunn ved verdsettingen. Hvis deler av området også tidligere var satt av som byggeområde, må dette legges til grunn.</p>																																																																				

<p>Mandat og forutsetninger, forts...</p>	<p>Når denne førverdien er fastsatt, må verdien av dagens reguleringsplan fastsettes slik at verdiauken synliggjøres. Kostnader forbundet med utarbeidelse av reguleringsplan er ikke med i beregningen. Det er også viktig at det gjøres fradrag for kostnader til blant annet rekkefølgekrav i planen etc, for å finne netto planskapt verdiauke. Det er verdiendringen som følge av den nye planen som skal fordeles av jordskifteretten.</p> <p>Departementet har laget en veileder for urbant jordskifte, som sammen med juridisk teori og ordlyden i jordskifteloven bør danne mandatet. Følgende fremkommer av veilederen i forhold til hva som i skiftetfeltet er "sams tiltak" og skal vurderes i den "planskapt netto verdiauke"</p> <p><i>"Det må dreie seg om et formål som skal tjene byggeområdet. Normalt vil således eksempelvis friluftsaerial og offentlig friområde som park og turvei falle utenfor, idet slike arealer som regel vil være begrunnet i andre og mer vidtfaavnende hensyn enn primært å betjene bare det byggeområdet som planen omfatter. Dersom det imidlertid skulle fremgå av planpremissene at det dreier seg om et lokalt friområde som er lagt inn nettopp for å betjene det aktuelle byggeområdet, må antakelig det lokale friområdet kunne betraktes som et "sams tiltak". I et slikt tilfelle vil det imidlertid normalt være mer treffende og hensiktsmessig å angi arealet som "fellesområde" i planen. Offentlig vei vil kunne være "sams tiltak", nemlig dersom det dreier seg om en vei som faller inn under opparbeidelseskravet i plan- og bygningsloven § 67. Er det derimot tale om en motorvei, faller den utenom. Også all annen nødvendig teknisk infrastruktur i og for byggeområdet, som for eksempel vann- og avløpsledninger, vil kunne være "sams tiltak". Det samme gjelder parkbelte i industriområde, samt arealkategorien "fellesområder" som nevnt i § 25 nr. 7."</i></p> <p><i>"Det vil da fremgå klart at det ikke bare er byggeområdet i snever forstand (slik det er definert i plan- og bygningsloven § 25 nr 1) som skal inngå i arealberegningen, men også arealer innen planområdet som er lagt ut til felles tiltak for å betjene byggeområdet (eksempelvis lokale veier, privat parkeringsplass, felles lekeplass og lignende)."</i></p> <p>Det fremgår følgende av kommentarutgaven til jordskifteloven (kommentarutgaver.no) om hvilke arealer som skal medtas i vurderingen (verdsettingen):</p> <p><i>"Første ledd fastsetter at jordskifteretten har plikt til å fordele planskapt netto verdiøkning slik at hver eier får den delen av den planskapt netto verdiøkningen som følger av § 3-31 andre punktum. Jordskifteretten kan ikke velge en annen fordeling. Bestemmelsen fører til at de planskapt verdiforskjellene blir utjevnet mellom eierne. Hvordan denne utjevningen skal skje, følger av § 3-32 andre og tredje ledd. Løsningen er i samsvar med jordskifteloven 1979 § 28 tredje ledd selv om dette ikke tidligere kom eksplisitt til uttrykk i en egen bestemmelse. Når verdiforskjellene utjevnes, betyr det at fordelingen er en overføring av planskapt nettoverdiøkning fra en eier av en eiendom med utbyggingsareal til en annen eier med eiendom som ikke har slikt areal, eller som har dårligere utnyttelsesgrad til utbygging, jf. Prop. 101 L s. 438. Forutsetningen er at eiendommen ligger innenfor den geografiske grensningen som følger av § 3-30 tredje punktum. I dette ligger det at de som får utlagt areal til veg, lekeplasser og friområder, også får sin del av den planskapt netto verdiøkningen".</i></p> <p><i>Takstmennene har utført oppdraget i henh. til Norges TakseringsForbunds instruks for taksering av bolig- og næringsseiendommer, og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstmennene. Forhold som ikke er opplyst om, for eksempel antikvariske forhold, skjulte ledninger i grunnen, geologiske eller geotekniske forhold, forurensninger i grunnen eller andre skjulte forhold som kan på virke verdivurderingen må vurderes særskilt dersom slike opplysninger kommer opp etter at rapport er ferdig.</i></p>
---	--

C Konklusjon

Undertegnede takstmenn har kommet til følgende konklusjon (se senere utdypende forklaringer):

Netto planskapt verdiøkning i området Kilen Sør-Øst: kr. 106.000.000,-

Forøvrig henvises til dokumentasjon og beskrivelse av eiendommene i det etterfølgende.

Sarpsborg, 22.08.2016





 Siv.ing. Ole Øyvind Moen, MNTF/REV



 Ing. Grete Lier Jamissen, MNTF/REV


1.0 Befaring	
Dato for befaring	Befaring ble gjennomført tirsdag 14.06.2016
Tilstede ved befaringen	Advokat Nikolai Berg, Tønsberg kommune Advokat Ola Nygard, Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA Steinar Krüger, Reservatveien 8AS Geir Ove Johannessen, Reservatveien 8AS Dag Robert Nettet, Reservatveien 4AS Ing. Grete Lier Jamissen, MNTF, ProsjektForum AS Siv.ing. Ole Øyvind Moen, MNTF, ProsjektForum AS

2.0 Beskrivelse, beliggenhet etc

Fotografi / dokumentasjon	Beskrivelse
	<p>Kartet til venstre viser beliggenheten til området som skal utvikles. Området ligger øst for Tønsberg sentrum og innerst i Presterødkilen, grensende til Presterødkilen naturreservat i vest og syd.</p> <p>Området har meget sentral beliggenhet og har vært i bruk som næringsområde tilbake til 60-tallet, med flere nyere etableringer omkring 1980 og 1990. Til eksempel ble Tolvkanten etablert rundt 1994.</p>
	<p>Kartet til venstre viser eksisterende bebyggelse på området. Planene er at området skal utvikles i tråd med ny vedtatt reguleringsplan 19.03.2014. Vi kommer tilbake til denne reguleringsplanen senere i rapporten.</p>
	<p>Her vises et flyfoto av eksisterende bebyggelse. Enkelte bygninger er allerede revet for at tomteområdet skal klargjøres for ny bebyggelse og utvikling av både boliger og næringsvirksomhet.</p> <p>Den gamle reguleringsplanen for "Næringsområdet Kilen" går tilbake til 1983 for den nordre delen, og fra 2001 for den søndre delen. Disse planene ble avløst av ny plan i 2014.</p> <p>Den gamle planen danner grunnlag for å beregne verdier av området for ny regulering, dvs "førverdien". Ny verdi beregnes på grunnlag av ny reguleringsplan fra 2014.</p>

3.0 Fremlagte dokumenter

Følgende dokumenter er fremlagt:

- Bestemmelser om detaljregulering av Kilen sørøst, PlanID 0704 20100032, datert 19.03.2014
- Gammel reguleringsplan med reguleringskart fra 1983 og 2001
- Div. kartgrunnlag med eiendomsgrenser, samt reguleringskart PlanID 0704 20100032
- Diverse kartgrunnlag hentet fra Tønsberg kommunes kartsider på nett
- Mandat, e-post av 13.06.2016
- Div. litteratur om urbant jordskifte

4.0 Dokumentasjon fra befaringen 14.06.2016

Fotografi utlånt av eier av Reservatveien 8 AS

Beskrivelse



Fotografiet til venstre viser området tatt fra syd mot nord, og viser i fremkant naturreservatet i Presterødkilen. Fremst av bebyggelsen ligger Reservatveien 8. Man ser Tolvkanten til høyre i bildet. Tønsberg sentrum ligger til venstre.



Fotografiet viser Reservatveien 8 som i dag er et funksjonelt bygg med kontorer og produksjon. I bakgrunnen ser man ut over Presterødkilen.



Naturreservatet i Presterødkilen slik man ser det fra søndre del av eiendommen.



Bildet viser utsikt fra kontor i Reservatveien 8. Dette kan gi et inntrykk av hva leilighetene vil ha av utsikt i fremkant av prosjektet.

Fotografi	Beskrivelse
	<p>Bildet viser avkjøringen ved Valløveien hvor det er etablert rundkjøring.</p>
	<p>Bildet viser Tolvkanten i bakgrunnen. Omtrent her skal det etableres en ny rundkjøring, som i henhold til rekkefølgebestemmelser i ny reguleringsplan skal bygges før man utvikler området.</p>
	<p>Bildet er tatt på søndre del av området, utenfor Reser- vatveien 4, sett nordover. Tolvkanten ses til høyre.</p>
	<p>Bildet viser området sett fra adkomstveien inn. Reser- vatveien 8 ligger lengst bak.</p>

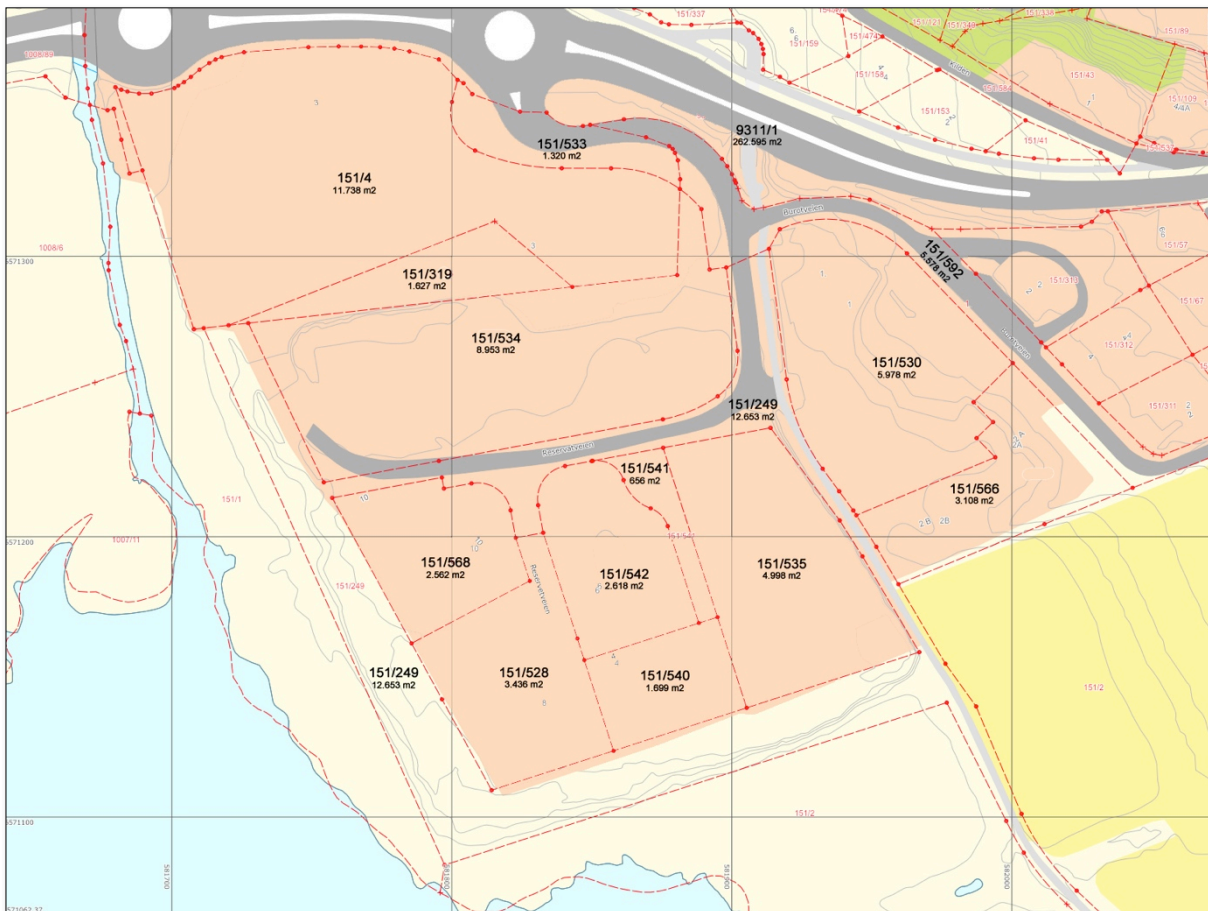
Fotografi	Beskrivelse
	<p>Bildet viser området med Tolvkanten i bakgrunnen.</p>
	<p>Del av nordre del av området hvor det er igangsatt rivearbeid for å tilrettelegge for nytt kjøpesenter.</p>
	<p>Reservatveien 4 i forgrunnen og Reservatveien 8 bak.</p>
	<p>Reservatveien 4 med biloppstillingsplasser foran.</p>

Fotografi	Beskrivelse
	<p>Naturreservatet slik det vil fortsatt være sett fra søndre del av området og utover Presterødkilen.</p>
	<p>Presterødkilen.</p>
	<p>Vestre del av naturreservatet sett nordover mot Tønsberg sentrum.</p>
	<p>Øvre del av Presterødkilen sett vestover mot sentrum.</p>

5.0 Tomteforhold, regulering, utnyttelse, bebyggelse

5.1 Kartgrunnlag og eiendomsgrenser

Utgangspunktet for beregningene er kartgrunnlaget for reguleringsområdet Kilen Sør-Øst. Vi har bearbeidet kartet med tomtegrenser og arealer slik at man har oversikt over alle parsellene i området og hvor de er plassert:



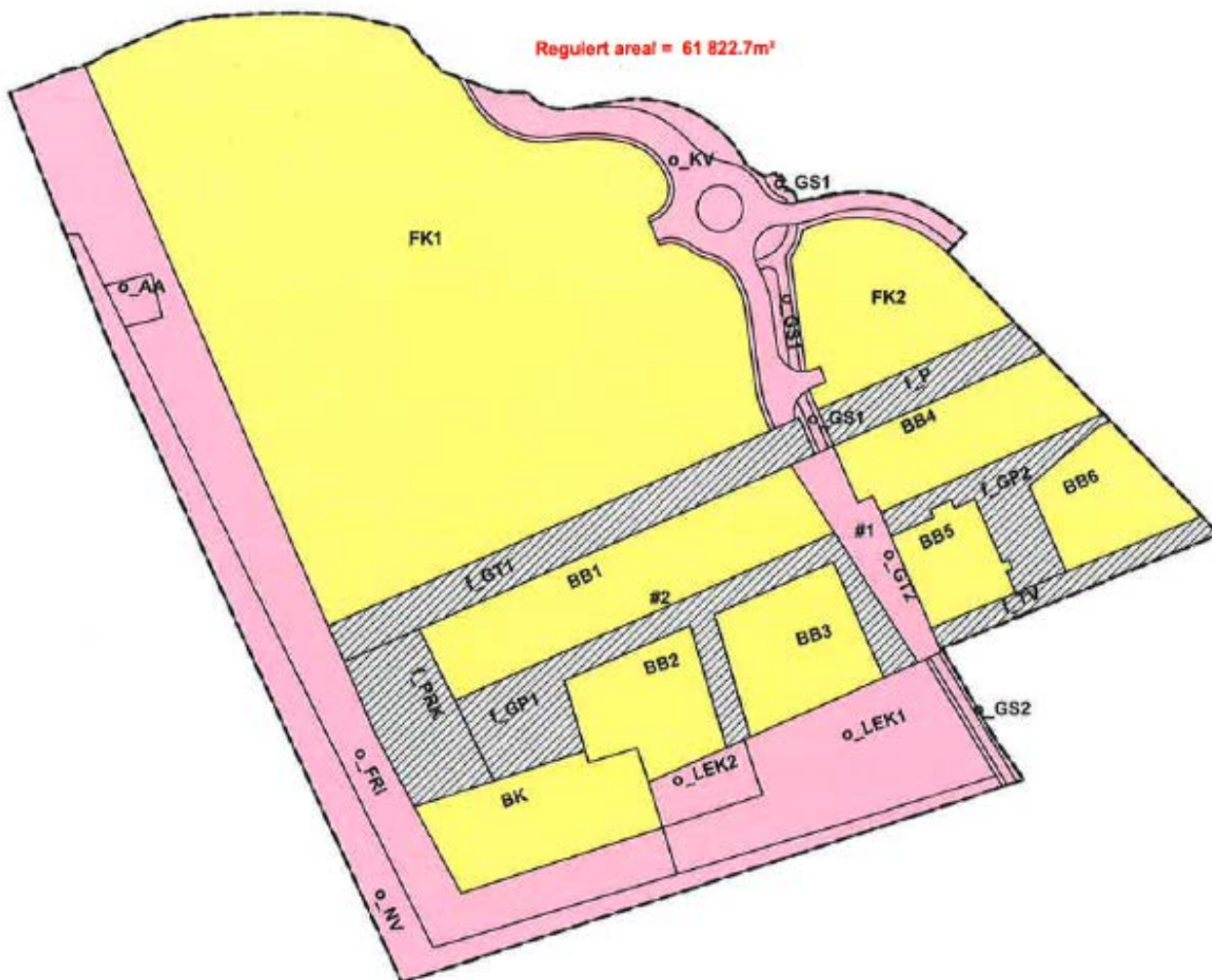
Vi har laget en oversikt over eiere, arealer og hvor mye areal som berøres av ny reguleringsplan:

Matrikkel		Areal m ²	Adresse	Hjemmelshaver	Berørt i plan m ²
Gnr	Bnr				
151	4	11 738	Valløveien 3	Kilen Syd AS c/o Profier AS	11 665
151	249	12 653	--	Tønsberg kommune	10 926
151	319	1 627	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS	1 627
151	528	3 436	Reservatveien 8	Reservatveien 8 AS	3 436
151	530	5 978	Burotveien 1	Tolvkanten AS	5 978
151	533	1 320	--	Tønsberg kommune	1 319
151	534	8 953	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS	8 953
151	535	4 998	--	Reservatveien Bolig AS	4 998
151	540	1 699	Reservatveien 4	Reservatveien 4 AS	1 699
151	541	656	--	Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS	656
151	542	2 618	Reservatveien 6	Reservatveien Bolig AS	2 618
151	566	3 108	Reservatveien 2A/2B	Tolvkanten AS	3 108
151	568	2 562	Reservatveien 10	Reservatveien Bolig AS	2 562
151	592	5 578	--	Tønsberg kommune	1 476
9311	1	261 595	--	Vestfold Fylkeskommune	799
SUM berørt areal i reguleringsplanen					61 820

Det skal foretas et urbant jordskifte, og senere vil vi lage en oversikt over hver enkelt eiendom med angivelse av hva vi inkluderer i ”sams tiltak”, som grunnlag for verdifordeling innenfor området.

5.1 Kartgrunnlag og eiendomsgrenser forts...

Det er fremlagt et kartdokument utarbeidet 01.04.2016 som viser arealgrensene i henhold til ny plan-ID 0704 201000032. Planen er som følger:



Her fremkommer det at regulert areal er 61.822,7 m². Vi har foretatt beregninger av arealer for de enkelte parseller og registrerer at det er noe arealavvik som man eventuelt må korrigere ved en mer nøyaktig måling. Vi kommer til et avrundet totalareal på 61.820 m² som vi bruker videre i vår rapport.

5.2 Gammel reguleringsplan 19.03.1983 og 19.09.2001

Det ble vedtatt reguleringsplan for Kilen-området 19.03.1983. Til høyre ses det opprinnelige reguleringskartet. Reguleringen ble foretatt i forkant av etableringen av bebyggelse på området.



5.2 Gammel reguleringsplan 19.03.1983 og 19.09.2001 – forts...

Kartet nedenfor viser en digitalisert utgave av reguleringsplanen, med utdrag av karthenvvisning og reguleringsbestemmelsene nedenfor:



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL		SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)	
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)		ANNET SPESIALOMRÅDE (ISOLASJONSBELTE)	
I1-I2	INDUSTRI/LAGER		
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)			
	KJØREVEG		
	GANG-/SYKKELVEG		
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)			
	PARK		

Reguleringsbestemmelsene er inntatt nedenfor:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSOMRÅDE PÅ KILEN, SEM KOMMUNE.

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

- a) Byggeområder
- b) Trafikkområder
- c) Friområder

§ 2.

Innenfor området merket I₁, I₂ og I₃ kan oppføres bygg i forbindelse med lett industri, håndverksbedrifter, lager og/eller forretningsdrift. $U_{max} = 0,3$.

Innenfor område I₁ og I₂ kan det i tillegg oppføres bygg i forbindelse med transportbedrifter som garasjer, vaskehaller, egne kontorer og verksteder m.v.

Mot regulert friområde skal det i tomtegrense oppføres sikthindrende gjerde med høyde min. 1,80 m.

§ 3.

Som en del av I₃ skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende byggeområder.

Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med at den enkelte eiendom tas i bruk. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

§ 4.

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer og skal ikke være høyere enn 9 m til overkant gesims.

§ 5.

Før utbygging av et av bryggeområdene behandles, skal det foreligge bebyggelses- og tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet. Denne skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng
- bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform
- parkeringsplasser og garasjer
- interne trafikkarealer inkludert adkomst og områder for av- og pålastning
- interne gangveier tomtgrenser

§ 6.

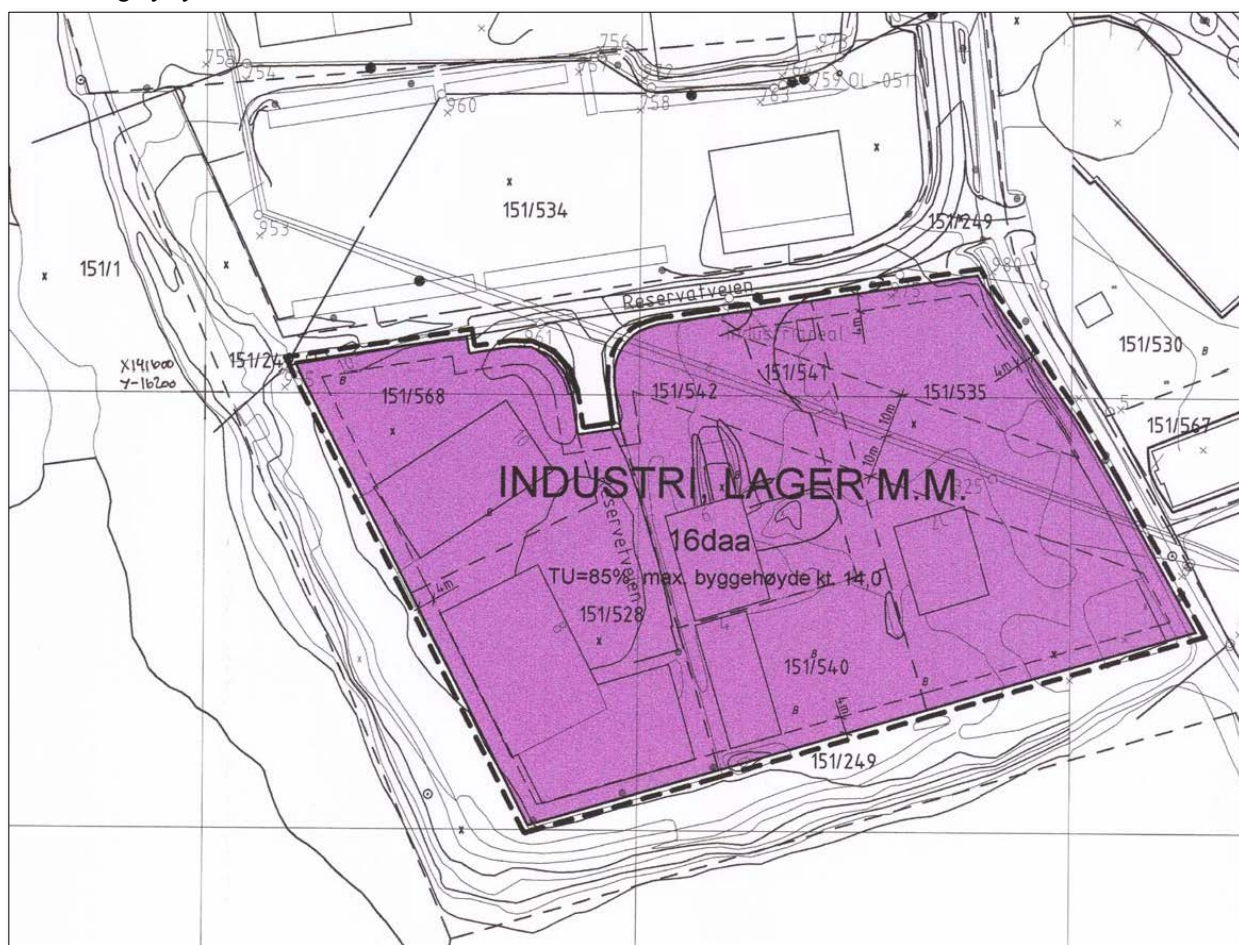
Friområdet skal benyttes til park. Byggverk som mindre utkikkstårn m.v. for bruk i forbindelse med Presterød kilens naturreservat og mindre bygg til transformatorer, pumpestasjoner m.v. som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7.

I området mellom frisiktlinjer og veiformål skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, 19.9.83

Det ble i 2001 vedtatt en ny reguleringsplan for Kilen sør, spesielt for Reservatveien 6 og 8, plan-ID 0704 53026. Planens reguleringskart er vist nedenfor. På neste side er reguleringsbestemmelsene inntatt i rapporten slik den ble vedtatt av Tønsberg bystyre den 19.09.2001:



**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RESERVATVEIEN 6 OG 8.
PLAN NR. 0704 53026**

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området er regulert til: Byggeområde – industri, lager med tilhørende kontor, forretningsdrift.

§ 2 Byggeområde industri, lager med tilhørende kontor / forretningsdrift

§ 2.1

Innenfor området kan det oppføres bygg for lett industri, håndverksbedrifter, lager, garasjer, vaskehaller og verksteder, med tilhørende kontorer / forretningsdrift. Maks. TU = 85%. Maks. byggehøyde settes til cote C+14,0.

§ 2.2

Før utbygging / tilbygging / påbygging skal det foreligge situasjonsplan / utomhusplan godkjent av det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise:

- tomtegrenser
- bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform
- oppfylling og terrassering (eksisterende og fremtidig terreng)
- evt. transformatorbokser
- parkeringsdekning
- manøvreringsareal for varetransport på eiendommen
- areal for av- og pålessing
- utendørs areal som skal brukes i produksjons- eller lagerøyemed.
- parkområder og skjermbelter

Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal løses på egen grunn i henhold til kommunens vedtekter. Det faste utvalg for plansaker kan forby lagring eller annen bruk av ubebygget areal, når det etter utvalgets skjønn vil virke sterkt sjenerende eller redusere trafiksikkerheten.

Det kan kreves skjermende vegetasjon i et belte på 4 m bredde mot eiendomsgrense for tomter der det disponeres for utendørs produksjon eller lagring. Som utendørs lagring regnes også oppstilling av biler, maskiner og lignende for salg, reparasjon, demontering eller utleie.

Inngjerding av områdene skal anmeldes til det faste utvalg for plansaker, som skal godkjenne gjerdens plassering, høyde, konstruksjon og farge.

Tomtegrensene skal beplantes.

Arealer som ikke er spesifisert til annet bruk skal opparbeides parkmessig.

Utomhusarealet skal være opparbeidet iht. situasjonsplanen / utomhusplanen før ferdigattest blir gitt.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
19.09.2001, sak: 152/01

5.3 Påregnelig utnyttelse i henhold til gammel reguleringsplan 19.03.1983 og 19.09.2001

Bestemmelsene i reguleringsplanene som vist ovenfor danner grunnlag for å beregne påregnelig utnyttelse av arealene. Dette er nødvendig for å kunne beregne verdien området hadde før ny plan ble iverksatt og ny utvikling igangsettes.

Utnyttelsesgraden for den eldste delen fra 1983 er i dette tilfellet definert i henhold til tidligere byggeteknisk forskrift av 1969 som ble endret i 1979 og som gjaldt fra perioden 1979 – 1985 da ny forskrift avløste 69-forskriften. I kap. xx gis det følgende føringer for tolkning av forskriftens bestemmelse om utnyttelsesgrad:

Kap. 25 - Utnyttingsgrad

Bygningslovens § 26.

:1 Definisjon

Utnyttingsgrad

- forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, parkvann eller elv, maksimalt 10,0 m.

:2 Beregning av utnyttingsgraden

Når reguleringsplan bare angir utnyttingsgraden, skal planen angi utnyttingsgraden både for de enkelte tomter og for større områder.

Ved beregning av utnyttingsgraden skal det i golvarealet for forretnings- og industribygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikke lagerarealer i kjeller. Ved beregning av utnyttingsgraden for større områder som omfatter flere typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter o.l. regnes med til brutto grunnareal.

Som det fremgår av bestemmelsen ovenfor skal man i grunnlaget for U-graden innkalkulere arealer til halvparten av tilstøtende vei, samt friarealer etc. Dette betyr at grunnlaget for beregning av påregnelig utnyttbart areale blir å beregne ut fra et grunnlag som er større enn de faktiske tomtenes areal.

For det søndre arealet gjelder reglene i henhold til teknisk forskrift 1997, og her er regelverket noe annerledes som gjør at grunnlaget for beregning av påregnelig utnyttelse blir litt forskjellig fra den nordre del av Kilen-området. Vi gjengir på neste side grunnlaget for bestemmelsene.

5.3 Påregnelig utnyttelse i henhold til gammel reguleringsplan 19.03.1983 og 19.09.2001 – forts...

§ 3-2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning kan fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- a) Prosent bebygd areal (%-BYA)
- b) Tillatt bruksareal (T-BRA)
- c) Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

Avvik fra høydebestemmelsene i plan- og bygningslovens §70 må fastsettes i den enkelte plan.

§ 3-6 Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives % TU = 00 %

§ 3-9 Bygningers høyde

Gesims- og mønehøyde angis med kotetall og måles i meter fra planert terreng. Høyde måles som i § 4-2.

§ 3-10 Tomt

Tomt er det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte eiendom.

Man skal altså ikke innregne arealer av tilstøtende areal utenfor tomtegrensene slik som det nordre området, for her angis U-grad i forhold til tomtens faktiske areal. For nordre del angis utnyttelsen i brutto areal (BTA), mens for søndre del er det bruksareal (BRA). For begge områdene har vi gjort følgende oppstilling over påregnelig utnyttelse:

Påregnelig utnyttelse for nordre del, I1 og I3:

Matrikkel		Areal (GAB)	Areal i regulert felt	Tilstøtende areal	Areal	Utnyttelse	Sum BTA
Gnr	Bnr	m2	m2	vei, park, bane, friomr.	Grunnlag for U-grad	U-Grad/TU%	m2
151	4	11 738	11 738	3 380	15 118	30 %	4 535
151	249	12 653	-	-	-	30 %	-
151	319	1 627	1 627	-	1 627	30 %	488
151	530	5 978	5 978	1 350	7 328	30 %	2 198
151	533	1 320	-	-	-	30 %	-
151	534	8 953	8 953	2 020	10 973	30 %	3 292
151	566	3 108	3 108	1 130	4 238	30 %	1 271
151	592	5 578	-	-	-	30 %	-
9311	1	261 595	-	-	-	30 %	-
Summer			31 404	7 880	39 284		11 785

Påregnelig utnyttelse for søndre del, Reservatveien 6 og 8:

Matrikkel		Areal (GAB)	Areal i regulert felt	Areal	Utnyttelse	Sum BRA	Sum BTA
Gnr	Bnr	m2	m2	Grunnlag for U-grad	U-Grad/TU%	m2	m2
151	528	3 436	3 436	3 436	85 %	2 921	3 100
151	535	4 998	4 998	4 998	85 %	4 248	4 500
151	540	1 699	1 699	1 699	85 %	1 444	1 500
151	541	656	656	656	85 %	558	600
151	542	2 618	2 618	2 618	85 %	2 225	2 400
151	568	2 562	2 562	2 562	85 %	2 178	2 300
Summer			15 969	15 969		13 574	14 400

Vi vil senere foreta en verdiberegning av tomteparsellenes verdi med bakgrunn i påregnelig utnyttelse. Vi anser at det mest realistiske her er at området benyttes til forretningsdrift som det som tilfredsstillende reguleringsbestemmelsene mest og er mer rasjonelt. For Reservatveien 6/8 er det mest påregnelig med kombinasjonseiendom kontor/lager/forretning.

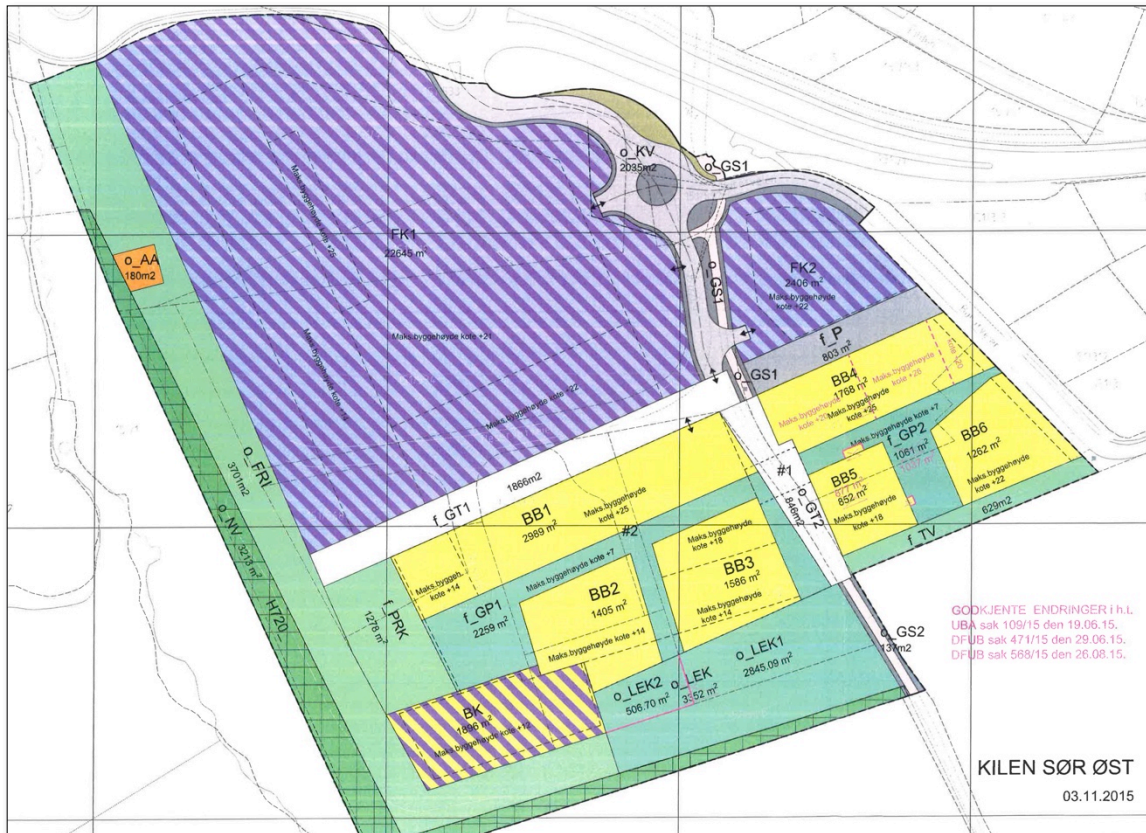
Når det gjelder fellesarealer som veier og friarealer, vil verdien bli fordelt på disse arealene selv om arealet ikke direkte inngår i beregnet utnyttelse. Vårt resonnement er at disse arealene er viktige og helt nødvendige for å få realisert verdien på de ulike parsellene. Dette vil bli dokumentert senere.

Vi vil bemerke at arealer er dels målt på kartportalen til Tønsberg kommune, og her kan det forekomme mindre avvik, men som vi vil anta har svært liten betydning i det totale regnestykket. Uansett så må vi ta et forbehold om at arealavvik kan endre sluttverdiene dersom det er store avvik.

5.4 Ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014

Det ble vedtatt ny reguleringsplan for Kilen Sør-Øst i mars 2014. Planen ble noe justert i juni 2015 for deler av områder regulert til boliger. Planen har betegnelse Plan-Id 0704 2010032 "Detaljregulering av Kilen Sørøst, Gnr/Bnr 151/4 m. fl."

Området er regulert til boligformål, samt ulike nærings- og handelsformål. I prinsippet blir hele området utviklet. Det blir et betydelig innslag av friområder, lekeområder og en frison mot naturreservatet mot sjøen. Reguleringskartet er som følger (se også kartskisse på side 10):



Hele planen omfatter et areale på ca 61.820 m². Planen inneholder følgende reguleringsområder/betegnelser:

§2 REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene er en del av detaljregulering datert 24.01.2014, jfr. Pbl. § 12-2. Innenfor planens avgrensning er arealet i henhold til § 12-5 i Pbl. regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 - BB6) Avløpsanlegg (AA)

Lekeplass (LEK1 og LEK2) Gårdsplass (GP1 - GP2) Bolig/kontor (BK) Forretning/kontor (FK1 og FK2)

§ 2.2 Samferdsel og infrastruktur

Kjørevei (KV)

Gatetun (GT1 og GT2)

Gang-/sykkelvei (GS1 og GS2)

Annen veggrunn -tekniske anlegg

Annen veggrunn -grøntareal

Parkeringsplasser (P)

§ 2.3 Grønnstruktur

Turvei (TV)

Friområde (FRI)

Park (PRK)

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Naturvern (NV)

§ 2.5 Hensynssoner

Faresone- Ras- og skredfare (H310)

Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Sikringsone - frisikt (H140)

På de neste sidene gjengir vi de mest sentrale bestemmelsene fra planarbeidet, som vil ha betydning for senere verdsettelse av de enkelte arealene. Som man ser vil tomteparsellene dekke flere ulike reguleringsflater, og vi har senere en oppstilling over hvilke arealer de enkelte parseller dekker.

5.4 Ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014 forts...

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Renovasjonskrav

Renovasjonsløsningene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement, samt følge Vesars retningslinjer "Renovasjonsløsninger ved nybygg og rehabilitering av boligbebyggelse".

§ 3.2 Automatisk fredet kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.3 Støy

T- 1442 eller til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn... m.m.

§ 3.4 Parkering

For boligbebyggelse skal det etableres minimum 1 biloppstillingsplass og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

For kontor skal det opparbeides maksimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA). For forretninger skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass pr. 50m² bruksareal (BRA). Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflytningshemmede. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel i stativ under tak per 400 m² bruksareal (BRA) forretning og per 50 m² bruksareal (BRA) for kontor.

Utendørs parkeringsplasser skal opparbeides som permeable flater med innslag av vegetasjon og trær. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen.

Parkeringsplasser innenfor byggegrense mot fylkesveien skal begrenses. Parkeringsplasser etablert innenfor sonen kan ikke anses å være permanente.

§ 3.5 Uteareal for lek og opphold

Kravet til uteareal er 30 m² pr. boenhet. Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (balkong/terrasse), fellesareal (gårds plass/turveg/park) og offentlige områder (friområde/lekeplass).

§ 3.6 Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå og vannlås skal ikke ligge lavere enn kote+ 2,8.

§ 3.7 Fjernvarme

Byggverk skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 3.8 Hensyn til Presterødskilen naturreservat

Følgende krav skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og under utbygging av området av hensyn til Presterødskilen naturreservat:

1. Det tillates ikke fasader med materialbruk som gir speilvirkning mot reservatet.
2. Det tillates ikke varemottak og lignende mot reservatet.
3. Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april- 30. august.
4. Forslag til utomhusplan skal forelegges vernemyndighetene.
5. Det stilles krav til rensing av overvann fra parkeringsarealene

§ 3.9 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er gitt i bestemmelsene til byggeområdene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Utvendig parkeringsareal for BB1 - BB6, BK og FK2 er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

§ 3.10 Overskridelse av høyde

På inntil 10 % av takets areal tillates ventilasjonsbygg, trapp og heishus inntil 1,5 meter over maks. byggehøyde for hvert felt.

§ 3.11 Definisjoner

Bruksareal forretning: Med bruksareal forretning menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal for varelevering og tekniske rom innregnes ikke.

Forretningsenhet: Med forretningsenhet menes en forretning med eget navn og organisasjonsnummer som drives, markedsføres og fremstår som en enhet.

Storhandel: Med betegnelsen "storhandel" forstås forretninger med en salgsflate på minimum 1.500m² innenfor bransjene: Elektroniske artikler, jernvarer, byggevarer og møbler.

Hypermarked: Med betegnelsen "hypermarked" forstås større kjedebutikker med en salgsflate på over 2.500m² med et bredt, bransjeglidende vareutvalg.

5.4 Ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014 forts...

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Avløpsanlegg (AA)

Pumpestasjon til TAU. Anlegget er offentlig.

§ 4.2 Forretning/kontor (FK1)

Maks. bruksareal (utenom parkering) er 30.000 m² (BRA). Maks. bruksareal parkering er 16.000 m² (BRA). Maks. tillatt bruksareal kontor er 5.000 m² (BRA). Maksimalt tillatt forretningsareal er 20.000 m² (BRA). Areal for innvendig varelevering og tekniske rom inngår ikke i begrensningen på 20.000 m² (BRA) forretningsareal. Endelig plassering av adkomst til varelevering fastsettes ved rammesøknad.

Ren dagligvareforretning tillates ikke. Av totalt tillatt forretningsareal kan inntil 50 % ha minimum salgsflate per forretningsenhet på 2.500 m² og øvrig areal minimum salgsflate på 1.500m². Inntil 1000 m² av det totale forretningsarealet kan deles i mindre enheter.

Innenfor forretningsarealene skal det etableres forretningstyper som "Hypermarked" og "Storhandel". Dagligvarer kan inngå som en del av varesortimentet i "Hypermarked".

Innenfor feltet skal det avsettes 5 parkeringsplasser, som er forbeholdt besøkende til reservatet. Det skal sikres adkomst til pumpestasjonen (merket AA på plankartet).

Del av næringsbygget (med maks kote+ 14) skal opparbeides med grønt tak. Fasade mot reservatet skal kles med tre/panel/spiler/vegetasjon for å gi skjerming, jfr. også § 3.8.

§ 4.3 Forretning/kontor (FK2)

Maks. bruksareal forretning/kontor 5.000 m² (BRA). Maks. bruksareal forretning 3.165 m² (BRA). Maks. byggehøyde kote + 22 meter.

§ 4.4 Bolig/kontor (BK)

Maks. bruksareal 3.600 m² (BRA). Maks. byggehøyde kote + 12 meter.

Eksisterende bygningsmasse kan bruksendres til bolig. Det tillates ikke balkonger som krager ut over vegglivet mot reservatet i vest eller syd.

§ 4.5 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB1- BB3)

Maks. bruksareal 13.000 m² (BRA).

Maks. byggehøyde BB1 kote+ 25 meter trappet ned til kote+ 14 meter i vest. Maks. byggehøyde BB2 kote+ 14 meter.

Maks. byggehøyde BB3 kote + 18 meter trappet ned til kote + 14 meter i syd.

§ 4.6 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB4- BB6)

Maks. bruksareal 10.500 m² (BRA).

Oppgitt bruksareal omfatter boliger, bodar, parkering inkludert volum under GP2. Maks. byggehøyde BB4 kote + 20 og 26 meter jfr. Plankartet.

Maks. byggehøyde BB5 kote + 18 meter.

Maks. byggehøyde BB6 kote + 22 meter.

§ 4.7 Gårdsplass (GP1- GP2)

Gårdsplass GP1 er felles for boligene innenfor BB1-BB3 . Gårdsplass GP2 er felles for boligene innenfor BB4-BB6. Det skal innenfor arealene etableres flersjiktig vegetasjon som bla skal ha til hensikt å virke avskjermende og romdannende. Vegetasjonen skal etableres som dekke i tillegg til i plantekasser. Innenfor hver av gårdsplassene skal det innpasses en felles lekeplass på minimum 100m² tilrettelagt for barn i alderen 1-12 år med lekeutstyr, vegetasjon, benk og noe fast dekke. Lekeplassen skal være beregnet for ulik lek hele året.

§ 4.8 Lekeplass (LEK1 og LEK2)

Lekeplassen skal være offentlig. Anlegget skal ha en todelt opparbeidelse til hhv ballplass og lekeplass og de to funksjonene skal avskjermes hverandre på en hensiktsmessig måte. Ballplassen skal tilrettelegges for barn og unge mellom 10 -18 år med utstyr for ulike ballaktiviteter og dekke for helårs bruk. Lekeplassen skal tilrettelegges mtp aktivitet og lek for barn i alderen 6-15 år gjennom terrengbehandling, vegetasjon, innslag av natur-elementer, lekeutstyr og benker.

Hvis kun LEK1 opparbeides skal det etableres skjerming og inngjerding mot Reservatveien 4 (gnr/bnr. 151/540). Forslag til skjerming skal forelegges eier av Reservatveien 4.

5.4 Ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014 forts...**§5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR****§ 5.1 Offentlig formål**

Følgende arealer skal være offentlige: Kjørevei (KV)
Gatetun (GT2)
Gang- /sykkelvei (GS1 og GS2)
Annen veggrunn -tekniske anlegg
Annen veggrunn -grøntareal

§ 5.2 Gatetun (GT1)

Gatetun GT1 er felles for FK1, 881-883 og BK.
Innenfor GT1 skal det etableres gangforbindelse ut til reservatet. For å sikre universell utforming med trinnløs forbindelse opp til gårds plass (GP1) tillates rampe.

§ 5.3 Gatetun (GT2)

Gatetunet skal være bilfritt med unntak for utrykningskjøretøy. Gatetunet skal opparbeides på syklistenes premisser, dels som gang- og sykkelvei som del av hovedforbindelse fra Fagervik til Kilen, dels søkes tilrettelagt for opphold med beplantning og benker. For å sikre forbindelse mellom GP1 og GP2 tillates bruforbindelse (#1).

§ 5.4 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplasser (P) skal være felles for FK2 og 884 - 886.

§6 GRØNNSTRUKTUR**§ 6.1 Turvei (TV)**

Turvei (TV) skal sikre gangforbindelse mellom Burotveien i øst og gang- og sykkelveien. Turveien (TV) skal være felles for 881-886, men holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 6.2 Friområde (FRI)

I friområdene inngår turveg (kyststi), buffersone og rekreasjonsområde.

Innenfor friområdene skal det etableres kyststi og en effektiv, vegetativ buffersone med stedegen vegetasjon for å skjerme naturreservatet.

Området skal opparbeides på en slik måte at det har verdi som rekreasjonsområde. Hensynet til verneinteressene skal vektlegges, og opparbeidelse skal skje i samråd med vernemyndighetene. Friområdet skal være offentlig.

§ 6.3 Park (PRK)

Området skal være felles for BB1-BB3. Området skal opparbeides parkmessig med beplantning og ha innslag av møblering som tilrettelegger for rekreasjon og opphold. Innenfor området tillates oppbygging av terreng for å gi en overgang (nedtrapping) mellom gårds plass og tilgrensende friområde.

§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**§ 7.1 Naturvern**

Området er båndlagt etter naturvernloven (Presterødkilen naturreservat). Verneforskriften skal legges til grunn for skjøtsel av området.

§ 8 HENSYNSSONER**§ 8.1 Faresone- Ras- og skredfare (H310)**

Område H310 er kartlagt kvikkleiresone med lav faregrad.

§ 8.2 Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Båndlagt område inngår i Presterødkilen naturreservat.

§ 8.3 Sikringssone - frisikt

I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Frisiktsonen skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i avkjørsler og veggkryss ikke hindres. Oppstammede trær tillates.

§9 ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER**§ 9.1 Bestemmelsesområde (#1) - bruforbindelse**

Bruforbindelse mellom GP1 og GP2 over GT2.

§ 9.2 Bestemmelsesområde (#2) - parkering/boder

Maks. bruksareal parkering/boder 5.000 m² (BRA). Området dekker BB1 - BB3 og GP1.

5.4 Ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014 forts...

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Dokumentasjonskrav

1. Samtidig med søknad om igangsetting skal dokumentasjon på inndeling av forretningsarealet jf. § 3.13 fremlegges.
2. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

§ 11.2 Krav til tiltak på hovedvegsystemet

Før igangsettingstillatelse skal byggeplaner for alle tiltak innenfor fylkesveinettet godkjennes av Statens Vegvesen.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1 skal følgende være gjennomført:

1. Presterødrysset ombygd til rundkjøring med nødvendig støyskjerming jf. § 3.3 i kryssområdet.
2. 2 Dokumentasjon av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen ras- og skredfare i Presterød-kilen av hensyn til eventuelle fremtidige skader som følge av rystelser skal være gjennomført og vibrasjonsmålere skal være installert.
3. Omlegging av busslommer i kryssområdet langs FV 311 og FV 505.
4. 4Nødvendig omlegging av Timoteiveien samt riving og etablering av nye garasjer for Presterødalleen 1-5 (det vises til prinsippskisse fase 1 02.05.13 Rambøll AS).
5. Bussholdeplasser i Slagenveien være etablert.
6. Vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset.

Før det gis brukstillatelse innenfor FK1, skal følgende være etablert:

7. Gang- og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset.

§ 11.3 Krav til tiltak innenfor planområdet

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1, BK og BB1 - BB3, skal følgende være etablert:

1. Turvei (kyststi).

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1, skal følgende være etablert:

2. Kjøreveg (KV) med tilhørende gang- og sykkelvei (GSI).
3. Gatetun (GT1).
4. Friområde (FRI)

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1 og BB4- BB6, skal følgende være etablert:

5. Gatetun (GT2).
6. Lekeplass LEK1 nærmiljøanlegg.
7. Turveg (TV).

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BK og 881 - 883 skal følgende være etablert:

8. Gatetun (GT2)
9. Lekeplass (LEK1 og LEK2) nærmiljøanlegg.
10. Turveg (TV)

§ 11.4 Krav til tiltak på gang- og sykkelveiforbindelsen til Stensarmen

Før det gis igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak på gang- og sykkelveitrase mellom Kilen og Stensarmen være gjennomført:

- Skilting av forbud mot parkering i Tjøllinggata mellom Ekorneveien og Træleborgveien.
- Etablering av fotgjengerfelt i krysset Træleborgveien/Måkeveien.
- Etablering av fortau i Måkeveien (areal sikres gjennom plan for Biltema).
- Skilte sykkeltrase for kryssområdet Slagenveien/Tjøllinggata.

5.5 Påregnelig utnyttelse ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014

Den nye reguleringsplanen er langt mer detaljert enn de forrige planene, og legger tydelige føringer for utnyttelse, både formål og utnyttelsesgrader. Vi har foretatt en fordeling av arealene innenfor reguleringsområdet:

Matrikkel	Berørt i plan		Innenfor reguleringsplanen																					
	Gnr	Bnr	m ²	FK1	FK2	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BK	o_NV	o_AA	o_FRI	o_LEK	o_KV	o_GS	L_GT	L_GP	L_FV	L_P	L_PRK	
151	4	11 665	9 630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	185	1 680	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151	249	10 926	1 455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 170	-	3 215	1 530	-	-	1 556	-	-	-	-	-
151	319	1 627	1 610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151	528	3 436	-	-	410	-	-	-	-	-	-	1 426	-	-	-	-	-	-	-	780	-	-	820	-
151	530	5 978	-	2 420	-	-	-	1 610	275	35	-	-	-	-	-	-	230	-	605	-	-	803	-	
151	533	1 319	720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	599	-	-	-	-	-	-	-
151	534	8 953	8 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450	-	170	-	-	-	-	-	-	-
151	535	4 998	-	-	998	-	1 580	-	-	-	-	-	-	-	-	1 300	-	-	1 120	-	-	-	-	-
151	540	1 699	-	-	-	605	-	-	-	-	520	-	-	-	-	574	-	-	-	-	-	-	-	-
151	541	656	-	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190	216	-	-	-	-
151	542	2 618	100	-	973	760	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	405	-	-	-	-
151	566	3 108	-	-	-	-	-	155	605	1 225	-	-	-	-	-	-	-	-	36	458	629	-	-	-
151	568	2 562	982	-	350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	-	-	-	610	-	-	-	450	-
151	592	1 476	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 446	-	-	-	-	-	-	-
9311	1	799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	444	-	-	355	-	-	-	-	-	-
		61 820	22 860	2 420	2 981	1 365	1 580	1 765	880	1 260	1 946	3 340	185	5 976	3 404	2 215	585	2 772	3 584	629	803	1 270	-	-

Vi har foretatt en gjennomgang av hver enkelt eiendom med fordeling av arealer på de enkelte reguleringsområdene. Oversikten er presentert i et eget vedlegg til rapporten. Arealer er basert på opplysninger i GAB og dels basert på måling på digitalt kart på Tønsberg kommunes hjemmeside.

5.6 Beregning av påregnelig utnyttelse ny gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.03.2014

Tomteområdet er regulert i følge reguleringsplan vedtatt 19.03.2014 med ulike bruksformål som kontor, forretning, bolig og tilhørende friområder som gårdsplass, lekeplass, friområde og naturvernområde. I reguleringsplanen legges det opp til varierende høyder på bebyggelsen. På tomter med blandet formål, er det mest hensiktsmessig med næringsarealer i 1. etasjen og boliger i de resterende etasjer. I feltene BB1 til BB6 er det regulert for kun bolig- og blokkbebyggelse.

Vi har beregnet påregnelig utnyttelse på de forskjellige feltene. På felt BB4-BB6 er også GP2 tatt med, da maks bruksareal omfatter boliger, boder og parkering under GP2.

I beregningene er det tatt hensyn til parkering for biler, sykler og boder over bakken, som da kommer i tillegg til oppgitt BRA i reguleringsplanen. Det er kun lagt til rette for etablering av parkeringsplasser under bakken på feltene BB4-BB6 og GP2 og i reguleringsplanen er det oppgitt areal inklusive parkering og boder. Vi har lagt til grunn at det kan bygges 120 leiligheter på BB1-BB3 og 87 leiligheter på BB4-BB6. I tillegg er det lagt til grunn 25 boliger i området med blandet formål på område BK. Videre er det lagt til grunn kontorareal på ca. 8.000 m² BRA iberegnet kontorareal på 1.200 m² på felt BK og forretningsareal på ca. 28.200 m² BTA inkludert varelevering/teknisk rom.

Vi viser til tabellene nedenfor, som viser fordeling av arealene for kontor, forretning og leiligheter og som krav til parkering for bil og sykkel i følge reguleringsplanens §3.4. På feltet FK1 er det lagt til rette for at areal for varelevering og teknisk rom legges til arealet i følge reguleringsplanen.

Felt FK1 - Forretning/kontor

Tillatt utnyttelse	BRA	% yttervegg	BTA		
FK1	30 000	8,00 %	32 400		
Parkering	16 000				
Tillatt BRA areal	46 000				
Fordelt	BRA	%yttervegg	BTA	P.plass à 25m2	Sykkelpark.
Kontor	5 000	8,00 %	5 400	50	50
Forretning	20 000	8,00 %	21 600	400	50
Rest. areal: varelevering/teknisk rom	5 000	8,00 %	5 400		
Areal	30 000		32 400	11250	263
Sum BTA areal FK1	43 913				

Felt FK2 - Forretning/kontor

Tillatt utnyttelse	BRA	% yttervegg	BTA		
FK2	5 000	8,00 %	5 400		
Parkering	2 196				
Tillatt BRA areal	7 196				
Fordelt	BRA	%yttervegg	BTA	P.plass à 25m2	Sykkelpark.
Kontor	1 835	8,00 %	1 982	19	38
Forretning	3 165	8,00 %	3 418	64	8
Rest. areal: varelevering/teknisk rom		8,00 %	0		
Areal	5 000		5 400	2075	121
Sum BTA areal FK2	7 596				

Felt BK - Bolig/kontor

Tillatt utnyttelse	BRA	% yttervegg	BTA	Antall boliger	Antall boder
BK	3 600	8,00 %	3 888	25	25
Parkering	1 083				
Tillatt BRA areal	4 683				
Fordelt	BRA	%yttervegg	BTA	P.plass à 25m2	Sykkelpark.
Kontor	1 200	8,00 %	1 296	12	24
Bolig	2 400	8,00 %	2 592	25	50
Areal	3 600		3 888	925	194
Sum BRA areal BK	4 719				

Felt BB1-BB3 - Bolig

Tillatt utnyttelse	BRA	% yttervegg	BTA	Antall boliger	Antall boder
BB1-BB3	13 000	8,00 %	14 040	120	120
Parkering	3 781				
Tillatt BRA areal	16 781				
Fordelt	BRA	%yttervegg	BTA	P.plass à 25m2	Sykkelpark.
Bolig	13 000	8,00 %	14 040	120	240
Areal	13 000		14 040	3000	630
Sum BRA areal BB1-BB3	16 630				

Felt BB4-BB6 - Bolig og GP2, felles for BBR-BB6

Tillatt utnyttelse	BRA	% yttervegg	BTA	Antall boliger	Boder
BB4-BB6 og GP2	10 500	8,00 %	11 340	87	87
Parkering og bod i kjeller	-3 154				
Tillatt BRA boligareal	7 346	8,00 %	7 934		
Fordelt	BRA		Boder	P.plass à 25m2	Sykkelpark.
Bolig	10 500		87	87	174
Areal	10 500		522	2175	457
Sum BRA areal BB4-BB6 og GP2	7 346				

Ut fra disse beregningene, vil vi komme fram til følgende fordeling av næring og boligareal:

Næringsareal	BTA	BRA	
Felt FK1, FK2 og BK	39 096 m ²	36 200 m ²	
Boligareal	BTA	BRA	S-BRA
BK, BB1-BB3 og BB4-BB6	24 566 m ²	22 746 m ²	21 120 m ²

6.0 Metoder for verdisetting av tomtearealer

6.1 Innledning, rammer for verdisettingen

For å komme frem til markedsverdi på grunneiendommer/tomteområder, må man foreta en samlet vurdering av en rekke forhold som alle i større eller mindre grad påvirker verdigrunnet. Disse faktorene kan kort oppsummeres slik:

- påregnelig utnyttelse i form av påregnelig utnyttelse (U-grad, building factor)
- beliggenhet og eksponering i området, avhengig av utbyggingsformål (bolig, næring, offentlig formål etc)
- adkomstforhold, tilgjengelighet, eksponering, friarealer, rekreasjon
- tilgang til infrastruktur i form av vann, avløp, el, tele, internett etc
- grunnforhold som kriterium for bebyggbarhet og utnyttelse av grunnen under bakkenivå til f.eks. parkering
- sammenlignbare priser og statistikk over tilsvarende tomter i området

Alle disse faktorene vil sammen virke inn på verdivurderingen, og det er ikke mulig å komme frem til en eksakt markedsverdi utelukkende med matematiske beregninger. Etter vårt syn, grunnlagt på lang erfaring fra taksering av eiendommer i Østlandsområdet, er det sammenlignbare priser og statistikk fra faktiske salg og omsetninger av tomter og eiendommer som gir det sikreste resultatet for verdivurderinger av tomter – under forutsetning av at det finnes et sikkert datagrunnlag å bearbeide.

Der man ikke har tilstrekkelig statistisk grunnlag kan man også beregne seg frem til tomteverdier ved å benytte den såkalte ”Restverdimetoden”. Restverdimetoden er velegnet til å foreta risikoanalyser og følsomhetsanalyser i forbindelse med verdisetting av nye prosjekter, og som en kontroll og evt. justering av verdigrunnet ved sammenlignbar prisemetode.

6.2 Restverdimetoden

Restverdimetoden tar utgangspunkt i en påregnelig utnyttelse av tomten til bebyggelse. Man beregner normal markedsverdi på eiendommen med utgangspunkt i et frivillig salg mellom uavhengige parter. Deretter beregner man kostnader med å bygge, oppføre, finansiere og markedsføre bygninger for salg. Differansen mellom markedsverdien og kostnadene vil dermed være verdi av tomt, inkludert beliggenhet, nytte/funksjon etc. Vi viser til utdrag fra EVS (European Valuation Standards) hvor Restverdimetoden er omhandlet i kap. 6 i EVS2016 og vi gjengir de 4 første punktene som beskriver metoden:

6.5.1 The residual method is used to arrive at a value for a vacant site or a site or a building that has potential for redevelopment or refurbishment. It assumes that the process of development, redevelopment or refurbishment is a business and, by adopting this assumption, it is possible to assess the market value of land or land and buildings in their existing form, reflecting development potential as a part of that process.

6.5.2 This is a method that is simple in concept but needs great skill and experience in application, as what appear to be minor changes to the assumptions made in carrying out the valuation can have dramatic effects on the final answer. In particular, variables relating to rental income, investment yield and building costs must be analyzed in terms of testing the sensitivity of the residual value. This might be achieved by the creation of a discounted cash flow (DCF) that illustrates the present value of the future development.

6.5.3 The residual method comprises the estimation of the market value of the site or the buildings in a developed or redeveloped form, either by comparison or by the investment method.

6.5.4 From this ‘gross development value’, all costs have to be deducted that will be incurred in putting the property into the form that will command that price. These costs will include demolition of any existing buildings, design costs, infra-structure works, construction costs, professional fees, finance costs and costs of letting and sale.

6.5.5 From the resultant figure, the ‘developer’s profit’ will have to be deducted; it is an allowance for the risk of undertaking the development. Developer’s profit will either be expressed as a percentage of costs employed in a project, or a percentage of the gross development value, and percentages adopted will vary, depending on a variety of factors linked mainly to the risk inherent in the project and the letting and sale of the completed properties. By deducting these liabilities from the final market value a residue is produced and this represents what the developer can afford to pay for the site for redevelopment. The residual value comprises the site value, related acquisition costs and finance costs incurred in holding the land over the development period.

These costs then need to be deducted to arrive at the value of the site. If the land cost is known, the residual calculations can establish the likely ‘developer’s profit’.

I restverdiregningen bruker man vanligvis arealene som fremkommer fra den utnyttelse som er realistisk ut fra reguleringsbestemmelsene. Metoden er, som det fremgår i beskrivelsen i EVS-standarden, svært følsom og må benyttes med varsomhet, og følges gjerne av en sensitivitetsanalyse.

Litt mer detaljert forklart, så går metoden ut på at man tar utgangspunkt i et stipulert utnyttbart byggeareal og beregner markedsverdi av dette ved salg eller forrentning ved utleie. Fra denne verdien/inntekten trekker man fra kostnader til realisering av prosjektet (byggekostnader, infrastruktur, HMS, salgskostnader, sakkyndig og teknisk bistand etc). Differansen mellom inntekter og kostnader vil være ”restverdien” som kan sidestilles med tomtens verdi når man i beregningen også hensyntar risiko, fortjeneste, finanskostnader etc. Metoden må alltid ta utgangspunkt i investorsiden, slik at man innkalkulerer normale risikofaktorer ved realisering av nye prosjekter.

6.3 Sammenlignbar pris metode/statistikk leiligheter

Sammenlignbar pris metode baserer vurderingene på kjente priser og statistikk fra tidligere omsetninger eller kjente verdier vurderinger. For å kunne bruke denne metoden må først og fremst ha et adekvat verdigrunnlag. Vi viser til utdrag fra EVS 2016, kap. 6.2 og vi gjengir innledningen til metoden fra standarden:

6.2 The Comparative Method

6.2.1 This method (including both the comparative sales and comparative rental versions) must be regarded as the preferred method to arrive at market value and should be adopted wherever it is appropriate or acceptable to do so. This is because it provides the most direct link to the actual market transactions that have been analysed to produce a valuation.

6.2.2 The comparative method estimates market value by analysing prices obtained from sales or lettings of properties similar to the subject property and adjusting the unit values to take account of differences between the comparables and the subject property.

6.2.3 The comparative method has worldwide application for most property types. The ideal situation would be to have evidence of recent market transactions involving identical properties, but this is hardly ever the case. Every property is unique in terms of location, physical form, legal interest, permitted use, etc. This means that the valuer may have to make several different adjustments to the unit values obtained from comparables.

6.2.4 The prices from the comparable transactions are usually related to one or more units of comparison, such as the size of the property or the expected annual net operating income. Depending on property type and the data available, different units of comparison are used. It is important that the units of comparison are defined and measured in the same way for all the properties within a particular class.

Metoden med bruk av sammenlignbare priser er etter vår erfaring den mest sikre metoden for å gjøre vurderinger av tomtearealer i områder hvor man har statistikk fra omsetninger eller verdivurderinger. I dette tilfellet har vi beskjedent statistisk grunnlag, men vi har innhentet enkelte sammenlignbare pris eksempler som kan benyttes som korreksjon på pris beregningen ved bruk av metode 7.2.

Vi har for boligdelen innhentet følgende prisgrunnlag for planlagte leiligheter i Kilen-prosjektet:

Statistikk prisforlangende for Boliger i Kilen

Leilighet	Etasje	Ant rom	BRA	P-rom	Uteplass	Garasje	Gasspeis	Pris	Pris/m2 BRA
A001	0	3	81	76	41	1	1	3 590 000	44 321
A003	0	3	68	64	37	1	1	2 890 000	42 500
A104	1	3	68	64	20	1	1	3 190 000	46 912
A204	2	3	68	64	20	1	1	3 390 000	49 853
A304	3	3	68	64	20	1	1	3 490 000	51 324
B101	1	2	54	50	33	-	-	2 390 000	44 259
B102	1	3	81	76	19	1	1	3 990 000	49 259
B104	1	3	68	64	19	1	1	3 150 000	46 324
B204	2	3	68	64	20	1	1	3 390 000	49 853
B401	4	3	68	64	21	1	1	3 490 000	51 324
B404	4	3	68	64	20	1	1	3 590 000	52 794
B405	4	2	47	42	15	-	-	2 250 000	47 872
B505	5	2	47	42	15	-	-	2 350 000	50 000
C101	1	4	92	88	15	1	1	4 590 000	49 891
C103	1	3	92	88	25	1	1	3 990 000	43 370
C104	1	4	93	88	25	1	1	4 090 000	43 978
C106	1	4	88	83	29	1	1	4 090 000	46 477
C107	1	3	82	77	29	1	1	3 990 000	48 659
C108	1	2	49	45	19	-	-	2 190 000	44 694
C109	1	4	80	76	26	1	1	3 890 000	48 625
C201	2	4	92	88	15	1	1	4 690 000	50 978
C202	2	3	61	57	15	1	1	2 950 000	48 361
C203	2	4	80	76	14	1	1	3 990 000	49 875
C204	2	4	80	76	13	1	1	3 990 000	49 875
C205	2	3	61	57	15	1	1	2 950 000	48 361
C206	2	4	88	83	20	1	1	4 390 000	49 886
C207	2	3	82	77	20	1	1	4 290 000	52 317
C208	2	3	61	57	15	1	1	2 950 000	48 361
C209	2	4	84	80	20	1	1	4 150 000	49 405
C301	3	4	92	88	15	1	1	4 850 000	52 717
C303	3	4	80	76	14	1	1	4 090 000	51 125
C304	3	4	80	76	14	1	1	4 190 000	52 375
C306	3	4	88	83	20	1	1	4 490 000	51 023
C307	3	3	82	77	20	1	1	4 390 000	53 537
C309	3	4	84	80	20	1	1	4 290 000	51 071
C401	4	3	92	87	26	1	1	5 190 000	56 413
C402	4	4	123	118	41	1	1	6 490 000	52 764
C403	4	3	80	75	24	1	1	4 980 000	62 250
C501	5	3	91	87	15	1	1	5 250 000	57 692
C503	5	3	80	75	18	1	1	4 980 000	62 250
C601	6	3	91	87	15	1	1	5 490 000	60 330
C602	6	4	123	118	33	1	1	6 790 000	55 203
C603	6	3	80	75	18	1	1	5 190 000	64 875
		Sum	3 385	3 196			Gjennomsnitt	4 023 023	50 775

6.4 Sammenlignbar prismetode/statistikk tomt

Sammenlignbar prismetode tar utgangspunkt i faktiske salg og relevante priser i nærheten av utbyggingsprosjektet, som omregnes til relevante sammenlignbare priser pr. m² tomteareal. Skal man få sikre tall bør man foreta en regresjonsanalyse i henhold til EVS-standardens definisjon av metoden, og vi har foretatt en slik sammenligning av tomter og tomteområder fra flere byer i Vestfold og nærområdet til Tønsberg.



Prissammenligning tomter - Kilen Sør-Øst, 3118 Tønsberg

Comparative Method - EVS 2009, Appendix A1.24 - A1.34

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Jusetering		Vekting/Vurdering								Faktor	Pris/m ²
				Sum	kr/m ²	År	KPI	Pris 2016	Beliggenhet	Størrelse	Beskaffenhet	Nytte/bruk	Adkomst	Infrastruktur	Spesielt		
1	48/167	Skoppum	5 462	4 600 000	842	2016	1,000	842	1,50	0,85	1,00	2,00	1,50	1,00	1,00	1,43	3 221
2	Kjelle	Tønsberg	19 573	36 000 000	1 839	2016	1,000	1 839	1,50	0,95	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,70	3 316
3	Rygersgate	Horten	3 297	6 000 000	1 820	2013	1,072	1 951	1,00	0,85	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,70	3 316
4	28/173	Horten	9 723	10 120 000	1 041	2014	1,060	1 103	1,50	0,90	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,70	2 979
5	Origo næringspark	Skoppum	5 462	4 600 000	842	2016	1,000	842	1,50	0,85	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,55	2 148
6	Banebakken 35	Tønsberg	33 500	75 000 000	2 239	2016	1,000	2 239	1,00	0,98	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	0,98	2 194
7	1014/84	Larvik	4 120	4 250 000	1 032	2016	1,000	1 032	1,50	0,85	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,55	2 630
8	Fossnesveien	Stokke	27 700	9 700 000	350	2016	1,000	350	2,00	0,95	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	3,80	1 331
9	105/109	Stokke	3 000	2 135 000	712	2016	1,000	712	1,50	0,85	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,55	1 815
10	105/111	Stokke	2 663	1 865 000	700	2016	1,000	700	1,50	0,85	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,55	1 786
11	48/185	Skoppum	7 562	4 800 000	635	2014	1,060	673	1,50	0,90	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,70	1 817
Gjennomsnitt pris pr. m²																	2 351
																Avr.	2 350

Aktuell tomt	Areal	Pris/m ²	Tomtverdi
Kilen Sør-Øst, 3118 Tønsberg	61 820	2 350	145 277 000

Forklaringer	Faktor/kommentarer
Beliggenhet	Her korrigeres det for beliggenheten. Tomtene ligger sentralt til og har et potensial for boligbygging. Tomten ligger meget fint til i et område med utsikt mot sjøen.
Størrelse	Her korrigeres det for størrelse, med begrunnelse i at store tomter har generelt lavere snittpris enn små tomter.
Beskaffenhet	Denne faktoren justerer ulikheter i grunnforhold og terrengforhold. Her er de sammenlignbare tomtene lik som Kilen sørøst, med kun små variasjoner.
Nytte/Bruk	Denne faktoren skal gjenspeile hvilken bruk tomten er regulert til. Her er det varierende regulering og det er hensyntatt i beregningen.
Adkomst	Denne faktoren skal ivareta ulike adkomstforhold vedrørende lokale veisystemer etc.
Infrastruktur	Her justeres for ulik infrastruktur. Dette er mest aktuelt for næringstomter og slår ikke ut for boligtomter. Tomten er flat og er lett tilgjengelig
Spesielt	I denne faktoren tas inn eventuelle spesielle forhold som forurensning i grunnen, grunnforhold langs vannet kan være noe usikkert, nærhet til kraftlinjer etc.
Sammendrag	<i>Som man ser av sammenstillingen vil ulike tomter i distriktet og andre sammenlignbare tomter kunne sammenlignes med tomtene på Kilen sørøst ved at man vurderer og justerer hver tomt individuelt. Der den sammenlignbare tomten har bedre score enn på Kilen sørøst må man redusere verdien ved å sette en lavere faktor, dvs en faktor <1. Der Kilen sørøst anses å være bedre, må den sammenlignbare tomten økes i verdi ved at faktoren blir >1. Denne systematikken gir en oversikt over verdigrunnet, slik at man kan sammenligne utvalget prismessig med tomtene på Kilen sørøst.</i>

Dette gjenspeiler prisnivået på bebyggbare tomteområder i Tønsberg og omkringliggende områder i dag. Gjør man en sammenligning med hva som er normal pris for tomter med høy påregnelig utnyttelse, ligger prisene i dag pr. m² mellom 1.000 og 3.000 kr/m².

På grunn av beliggenheten til Kilen-området, som vi velger å betrakte som en av de bedre i Tønsberg-regionen, har vi lagt til grunn en pris på kr. 2.350,- pr m² som en snittpris for hele området i følge regresjonsanalysen ovenfor. En snittpris på ca 2.350,- pr. m² gir en totalpris på hele området til kr. 145,3 mill for 61.820 m² tomt.

Resultatet som vi har kommet frem til i regresjonsanalysen er et grunnlag for den totale verdien når man ser på den regulerte tomten i sin helhet. Vi har tatt hensyn til den totale utnyttelsen, beliggenheten, størrelsen osv. for tomten når vi har sammenlignet denne tomten i forhold til de andre tomtene vi har valgt ut.

Verdien vi har fått på hele den regulerte tomten er på kr. 145,3 mill. Ved å foreta en restverdiberegning av hvert felt og deretter se området samlet, vil vi kunne eventuelt justere verdien ved å se på begge beregningene i sammenheng.



7.0 Verdiberegninger

7.1 Verdigrunnlag

Vi anser dette området for meget attraktivt i Tønsberg, med kort avstand til sentrum med handel, offentlig og privat tjenestetilbud og uteliv. Tønsberg er en by i positiv utvikling, og Kilen-prosjektet skal bygge opp sin egen identitet som et attraktivt boområde ved blant annet å forsterke de stedlige kvalitetene området har. Området ligger sentralt til og planene for området viser at det skal være stort fokus på et bra miljø for beboere og næringsdrivende.

Prosjektet skal gjennomføres i samarbeid med Tønsberg kommune, som eier en del av tomtene i området. Tønsberg kommunes tomter er avsatt til park- og grøntområder, men ligger innenfor reguleringsplanens avgrensning. Ved prosjektering er områdene som er avsatt til park- og grøntområder hensyntatt ved utarbeidelse av utnyttelse og gjennomføring av den vedtatte planen. Tønsberg kommune har fått deler av sitt areal på eiendommen 151/249 avsatt til LEK1(1450m²). I reguleringsbestemmelsene til felt BB4-BB6 er det angitt at LEK 1 kan benyttes som minste mulige uteoppholdsareal (MUA). Dette vil medføre at utbygger slipper å anlegge dette arealet, som er en forutsetning for gjennomføringen på egen grunn. Dersom de måtte anlagt arealet på egen grunn, ville for eksempel BB6, med et areal på 1.262 m² måtte utgå. BB6 består i dag av ca. 28 leiligheter. Konsekvensen ved en lavere utnyttelse av eiendommene, vil bli lavere fortjeneste og derav lavere planskapt nettoverdi.

Når vi ser på det potensialet som tomtene har i dette området med nyutvikling av Kilen-området anser vi at dette vil bli et attraktivt sted å flytte til med tanke på det miljøet som skapes med store friarealer ut mot Presterødkilen naturreservat og mellom bebyggelsen med minst mulig trafikk og med fokus på utemiljø. Dette vil være meget positivt for de som ønsker å investere i leiligheter i området og også for næringsdrivende med muligheter for rasjonell drift av forretninger eller kontorlokaler.

I beregningene for å finne totalt utbyggingsareal, har vi lagt til grunn arealene i forutsetningene i følge oversikten i kap. 5.5. Vi har lagt til grunn reguleringsplanen og har beregnet påregnelig utnyttelse ut fra hva som anses som mulig å bebygge i henhold til denne.

Først beregner vi en stipulert salgsverdi/markedsverdi basert på et beregnet inntektspotensial ved salg av ferdige boliger. Nye boliger i dette området anser vi som relativt attraktive, og vi har beregnet salgspris på mellom kr. 50.000,- og 54.000,- pr. m² S-BRA. For næringsareal har vi lagt til grunn kr. 2.000 pr.m² med en Yield på 6,5 %. Vi har valgt å legge parkeringsareal i kjeller på BB4-BB6, for å følge intensjonen med reguleringsplanen og har hensyntatt de ekstra kostnadene og den risikoen som vil være aktuell i forbindelse med bygging av kjelleretasjen.

På utgiftssiden har vi beregnet byggekostnader, som består av alle kostnader for å kunne realisere prosjektet. I tillegg må man beregne kostnader til markedsføring, finansiering og til slutt salgskostnader. Merverdiavgift er kun beregnet på boligarealer. Vi har vedlagt oversikt over byggekostnader for henholdsvis boliger, kontor, forretning og lager/produksjon, basert på Norsk Prisbok 2016.

Skjemaet på de neste viser hvordan vi i detalj bygger opp en slik beregning.

Vi har lagt inn en risiko og uforutsett post på ca. 10% -12% for å dekke opp investors risiko og fortjeneste på boliger, og 20% på næringsarealer. Dette kan i utgangspunktet virke noe lavt, men gjenspeiler etter vår vurdering en normal risikobetraktning til et investeringsmarked for boliger i Tønsberg-området. Man må også ta hensyn til at restverdiberegningen ivaretar alle omkostninger knyttet til realisering av prosjektet, slik at risikoen blir vesentlig redusert.

Vår erfaring er, som tidligere nevnt, at restverdimetoden må benyttes med en viss grad av forsiktighet. Vi har i dette tilfellet foretatt en beregning av restverdien med utgangspunkt i de rammebetingelsene som fremkommer i kap. 5. Dermed tar vi utgangspunkt i en teoretisk utnyttelse av eiendommen og bygger vurderingen rundt dette grunnlaget. Verdiene må eventuelt korrigeres med sammenlignbare priser.

Forutsetning for beregning av realavkastningskravet:

Langsiktige statsobligasjoner ligger for tiden på 1,1 % og Swap-renten ligger på 1,38%. Vi har derfor valgt at effektiv risikofri rente ligger på 1,2%. Inflasjonsmålet til Staten ligger på ca. 2,5%.

Vi vurderer renterisikoen ganske høyt, da det for tiden er et meget lavt rentenivå som øker usikkerheten for at den vil stige igjen de nærmeste årene. Vi legger renterisikoen på 3,5%.

Markedsrisikoen er den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen. Vi antar at leieavtalene vil ligge i det øvre sjiktet, da området er nytt og ligger meget bra til i Tønsberg både for kontor, forretning og leiligheter. Vi vurderer derfor renten til å ligge på 1,5%. Ligger vanligvis et sted mellom 0-2%.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt. Objektrisiko ligger vanligvis i området (1-2%)

Kuransrisikoen gjelder forhold som eiendommen har med hensyn til tilstand, eksponering, utseende osv. Tomten ligger meget sentralt til på Kilen i Tønsberg med bra eksponering mot de omkringliggende veisystemet. Risikoen ligger vanligvis på mellom 0-4%. Vi velger å legge den på 1,50.

På de neste sidene viser vi restverdiberegninger for de ulike feltene i følge gammel og ny reguleringsplan.

Beregning av realavkastningskravet:

Langsiktig obligasjonsrente	1,20%
- inflasjonsmålet til Staten	2,50%
= Realrente	-1,3 %
+ Renterisiko	3,50 %
+ Markedsrisiko	1,50 %
+ Kurans	1,30 %
+ Objektrisiko	1,50 %
= Realavkastningskrav	6,50 %

7.2 Verdiberegning av opprinnelig regulering Kilen, I1-I3

Tomteverdi av utbyggingsområdet I1 og I3				
Salgsverdi				
Område	BTA	BRA	kr/m2	Pris
Næringsbygg				
Næring 1. etg. (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	5 893,0	5 303,7	30 800,00	163 354 000
Næring 2. etg. (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	5 893,0	5 303,7	30 800,00	163 354 000
Parkering kjeller + fellesareal	5 893,0	5 303,7	12 000,00	63 644 000
Sum salgsverdi	17 679,0	15 911,1	24 500	390 352 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Næring 1.etg.	5 893,0		17 000,00	100 181 000
Næring 2.etg.	5 893,0		16 000,00	94 288 000
Parkering kjeller pr parkeringsplass	5 893,0		9 000,00	53 037 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	17 679,00		14 000,00	247 506 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	500 000,00	500 000
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	600 000,00	600 000
Riving av eksisterende bygninger	rs	1,0	0,00	0
Avsetning til fundamentering, usikkerhet	rs	1,0	3 500 000,00	3 500 000
Tilrigging	% av huskostnad	247 506 000	8,0 %	19 800 000
Sum tilkomstkostnader				24 400 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			10 876 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	8,0 %			21 752 000
Uforutsette kostnader	7,0 %			19 033 000
Sum konsulenter etc				51 661 000
Subtotal av byggekostnader				323 567 000
Merverdiavgift	0,0 %			0
Byggekostnader				323 567 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%)		(n) År	Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,00 %		0,50	7 991 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmegler, salgskostnader, administrasjon	0,50 %			1 952 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			976 000
Sum finans- og salgskostnader				10 919 000
Totale prosjektkostnader				334 486 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				18 900
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,17 %		39 035 200
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				373 521 200
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				16 830 800
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%		(n) År	
Nåverdi av restverdien etter 2 år med 5 % rente	5,00 %		2,00	
Justert restverdi				15 266 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			114 000
Diverse adm. kostnader utbyggingsselskap	1,25 %			191 000
Totale akkvisisjonskostnader				305 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				14 961 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	31 404,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				480

7.3 Verdiberegning av opprinnelig regulering, Reservatveien 6 og 8

Tomteverdi av søndre del. Reservatveien 6 og 8				
Salgsverdi				
Område	BTA	BRA	kr/m2	Pris
Næringsbygg				
Næring 1. etg. (2.500 kr/m2/år, 6,5% yield)	7 200,0	6 480,0	38 500,00	249 480 000
Næring 2. etg. (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	7 200,0	6 480,0	30 800,00	199 584 000
Parkering kjeller + fellesareal	7 200,0	6 480,0	12 000,00	77 760 000
Sum salgsverdi	21 600,0	19 440,0	27 100	526 824 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Næring 1. etg.	7 200,0		18 000,00	129 600 000
Næring 2. etg.	7 200,0		18 000,00	129 600 000
Parkering kjeller pr parkeringsplass	7 200,0		9 000,00	64 800 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	21 600,00		15 000,00	324 000 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	500 000,00	500 000
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	600 000,00	600 000
Riving av eksisterende bygninger	rs	1,0	0,00	0
Avsetning til fundamentering, usikkerhet	rs	1,0	3 500 000,00	3 500 000
Tilrigging	% av huskostnad	324 000 000	8,0 %	25 920 000
Sum tilkomstkostnader				30 520 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			14 181 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	8,0 %			28 362 000
Uforutsette kostnader	7,0 %			24 816 000
Sum konsulenter etc				67 359 000
Subtotal av byggekostnader				421 879 000
Merverdiavgift	0,0 %			0
Byggekostnader				421 879 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%)	(n) Ar		Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,00 %	0,50		10 418 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmeidler, salgskostnader, administrasjon	0,50 %			2 634 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			1 317 000
Sum finans- og salgskostnader				14 369 000
Totale prosjektkostnader				436 248 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				20 200
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,21 %		52 682 400
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				488 930 400
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				37 893 600
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%	(n) Ar		
Nåverdi av restverdien etter 2 år med 5 % rente	5,00 %	2,00		
Justert restverdi				34 371 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			258 000
Diverse adm. kostnader utbyggingsselskap	1,25 %			430 000
Totale akkvisisjonskostnader				688 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				33 683 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	15 969,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				2 110

7.4 Verdiberegning av FK1 – Forretning/Kontor - Kilen Sør-Øst

Tomteverdi FK1				
Salgsverdi				
Område - næringsbygg	BTA	S-BRA	kr/m2	Salgspris NOK
Næringsareal kontor (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	5 400,0	0,0	30 800,00	166 320 000
Næringsareal forretning (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	21 600,0	0,0	30 800,00	665 280 000
Parkering over bakken + varelevering + teknisk rom	16 913,0	0,0	0,00	0
Sum salgsverdi	43 913,0	0,0	18 900	831 600 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Næringslokaler kontor normal standard	5 400,0		17 000,00	91 800 000
Næringslokaler forretning normal standard	21 600,0		13 000,00	280 800 000
Parkering over bakken + varelevering + teknisk rom	16 913,0		6 000,00	101 478 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	43 913,00		10 800,00	474 078 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	0,00	0
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	1 000 000,00	1 000 000
Riving eksisterende bygninger	rs	1,0	3 600 000,00	3 600 000
Avsetning til fundamentering, usikkerhet	rs	1,0	2 000 000,00	2 000 000
Tilrigging	% av huskostnad	474 078 000	8,0 %	37 926 000
Sum tilkomstkostnader				44 526 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			20 744 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	0,0 %			0
Uforutsette kostnader	7,0 %			36 302 000
Sum konsulenter etc				57 046 000
Subtotal av byggekostnader				575 650 000
Merverdiavgift	0,0 %			0
Byggekostnader inkl. mva				575 650 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%)		(n) Ar	Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,0 %		1,50	43 709 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring				
Eiendomsmeidler, salgskostnader, administrasjon	0,50 %			4 158 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			2 079 000
Sum finans- og salgskostnader				49 946 000
Totale prosjektkostnader				625 596 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				14 200
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,32 %		83 160 000
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				708 756 000
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				122 844 000
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%		(n) Ar	
Nåverdi av restverdien etter (n) år med i% rente	5,00 %		2,00	
Justert restverdi				111 423 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			836 000
Diverse adm. kostnader utbyggingselskap	1,25 %			1 393 000
Totale akkvisisjonskostnader				2 229 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				109 194 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	22 645,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				4 820

7.5 Verdiberegning av FK2 – Forretning/Kontor - for Kilen Sør-Øst

Tomteverdi FK2				
Salgsverdi				
Område - næringsbygg	BTA	S-BRA	kr/m2	Salgspris NOK
Næringsareal kontor (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	1 982,0	0,0	30 800,00	61 046 000
Næringsareal forretning (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	3 418,0	0,0	30 800,00	105 274 000
Parkering over bakken	2 196,0	0,0	0,00	0
Sum salgsverdi	7 596,0	0,0	21 900	166 320 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Næringslokaler kontor normal standard	1 982,0		17 000,00	33 694 000
Næringslokaler forretning normal standard	3 418,0		13 000,00	44 434 000
Parkering over bakken	2 196,0		6 000,00	13 176 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	7 596,00		12 000,00	91 304 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	0,00	0
Infrastruktur, VA, el. Toleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	500 000,00	500 000
Riving eksisterende bygninger	rs	1,0	0,00	0
Avsetning til fundamentering, usikkerhet	rs	1,0	800 000,00	800 000
Tilrigging	% av huskostnad	91 304 000	8,0 %	7 304 000
Sum tilkomstkostnader				8 604 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			3 996 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	0,0 %			0
Uforutsette kostnader	7,0 %			6 994 000
Sum konsulenter etc				10 990 000
Subtotal av byggekostnader				110 898 000
Merverdiavgift	0,0 %			0
Byggekostnader inkl. mva				110 898 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%)		(n) År	Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,0 %		1,50	8 420 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmegler, salgskostnader, administrasjon	0,50 %			832 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			416 000
Sum finans- og salgskostnader				9 668 000
Totale prosjektkostnader				120 566 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				15 900
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,36 %		16 632 000
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				137 198 000
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				29 122 000
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%		(n) År	
Nåverdi av restverdien etter (n) år med i% rente	5,00 %		2,00	
Justert restverdi				26 415 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			198 000
Diverse adm. kostnader utbyggingselskap	1,25 %			330 000
Totale akkvisisjonskostnader				528 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				25 887 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	2 406,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				10 760

7.6 Verdiberegning av BK – Bolig/Kontor - for Kilen Sør-Øst

Tomteverdi BK				
Salgsverdi				
Område - næringsbygg	BTA	S-BRA	kr/m2	Salgspris NOK
Næringsareal kontor (2.000 kr/m2/år, 6,5% yield)	1 296,0	0,0	30 800,00	39 917 000
Leiligheter	2 592,0	2 230,0	54 000,00	120 420 000
Parkering over bakken	1 083,0	0,0	0,00	0
Sum salgsverdi	4 971,0	2 230,0	41 400	160 337 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Næringslokaler kontor normal standard	1 296,0		17 000,00	22 032 000
Leiligheter	2 592,0		21 000,00	54 432 000
Parkering over bakken	1 083,0		6 000,00	6 498 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	4 971,00		16 700,00	82 962 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	0,00	0
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	500 000,00	500 000
Riving eksisterende bygninger	rs	1,0	0,00	0
Avsetning til fundamentering, usikkerhet	rs	1,0	800 000,00	800 000
Tillegging	% av huskostnad	82 962 000	8,0 %	6 637 000
Sum tilkomstkostnader				7 937 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			3 636 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	0,0 %			0
Uforutsette kostnader	7,0 %			6 363 000
Sum konsulenter etc				9 999 000
Subtotal av byggekostnader				100 898 000
Merverdiavgift	25,0 %			17 538 000
Byggekostnader inkl. mva				118 436 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%)	(n) År		Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,0 %	1,50		8 993 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmeidler, salgskostnader, administrasjon	0,50 %			802 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			401 000
Sum finans- og salgskostnader				10 196 000
Totale prosjektkostnader				128 632 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				25 900
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,25 %		16 034 000
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				144 666 000
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				15 671 000
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%	(n) År		
Nåverdi av restverdien etter (n) år med i% rente	5,00 %	2,00		
Justert restverdi				14 214 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			107 000
Diverse adm. kostnader utbyggingselskap	1,25 %			178 000
Totale akkvisisjonskostnader				285 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				13 929 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	1 896,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				7 350

7.7 Verdiberegning av BB1-BB3 – Bolig/Boligblokk - for Kilen Sør-Øst

Tomteverdi av BB1-BB3				
Salgsverdi				
Område - type bolig	BTA	BRA-s	kr/m2	Pris
Boligblokk	14 040,0	12 070,0	52 000	627 640 000
Parkering over bakken og boder	3 781,0	0,0	0	0
Sum salgsverdi	17 821,0	12 070,0	52 000	627 640 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Boligblokk	14 040,0		21 000	294 840 000
Parkering over bakken og boder	3 781,0		6 000	22 686 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	17 821,00		13 500	317 526 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0		0
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	2 000 000,00	2 000 000
Riving av eksisterende bygninger	rs	1,0	1 200 000,00	1 200 000
Avsetning til fundamentering, forurensning, usikkerhet	rs	1,0	1 000 000,00	1 000 000
Tilrigging	% av huskostnad	317 526 000	8,0 %	25 402 000
Sum tilkomstkostnader				29 602 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			13 885 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	0,0 %			0
Uforutsette kostnader	7,0 %			24 299 000
Sum konsulenter etc				38 184 000
Subtotal av byggekostnader				385 312 000
Merverdiavgift boliger	25,0 %			96 328 000
Byggekostnader				481 640 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%	(n) År		Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,00 %	0,50		11 894 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmedler, salgskostnader, administrasjon	1,00 %			6 276 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			1 569 000
Sum finans- og salgskostnader				19 739 000
Totale prosjektkostnader				501 379 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				28 100
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,25 %		62 764 000
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				564 143 000
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				63 497 000
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%	(n) År		
Nåverdi av restverdien etter 2 år med 5 % rente	5,00 %	2,00		
Justert restverdi				57 594 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			432 000
Diverse adm. kostnader utbyggingsselskap	1,25 %			720 000
Totale akkvisisjonskostnader				1 152 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				56 442 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	5 980,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				9 440

7.8 Verdiberegning av BB4-BB6 og GP2 – Bolig/Boligblokk - for Kilen Sør-Øst

Tomteverdi av BB4-BB6 og GP2 (parkering)				
Salgsverdi				
Område - type bolig	BTA	BRA-s	kr/m2	Pris
Boligblokk	7 934,0	6 820,0	50 000,0	341 000 000
Parkering under bakken og boder	3 081,0	0,0	0,0	0
Sum salgsverdi	11 015,0	6 820,0	50 000,0	341 000 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Boligblokk	7 934,0		20 000,0	158 680 000
Parkering under bakken og boder	3 081,0		7 000,0	21 567 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	11 015,00			180 247 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	0,00	0
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	800 000,00	800 000
Riving av eksisterende bygninger	rs	1,0	800 000,00	800 000
Avsetning til fundamentering, forurensning, usikkerhet	rs	1,0	1 500 000,00	1 500 000
Tilrigging	% av huskostnad	180 247 000	8,0 %	14 420 000
Sum tilkomstkostnader				17 520 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			7 911 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	0,0 %			0
Uforutsette kostnader	7,0 %			13 844 000
Sum konsulenter etc				21 755 000
Subtotal av byggekostnader				219 522 000
Merverdiavgift boliger	25,0 %			54 881 000
Byggekostnader				274 403 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente (i%)		(n) År	Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,00 %		0,50	6 776 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmegler, salgskostnader, administrasjon	1,00 %			3 410 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			853 000
Sum finans- og salgskostnader				11 039 000
Totale prosjektkostnader				285 442 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				25 900
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,20 %		34 100 000
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				319 542 000
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				21 458 000
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	i%		(n) År	
Nåverdi av restverdien etter 2 år med 5 % rente	5,00 %		2,00	
Justert restverdi				19 463 000
Akkvisisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	Stk	Enhetspris	
Tinglysning, advokat, kontrakt etc	0,75 %			146 000
Diverse adm. kostnader utbyggingsselskap	1,25 %			243 000
Totale akkvisisjonskostnader				389 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akkvisisjonskostnader)				19 074 000
Opplysninger om tomten				
Tomtens areal i m2	4 944,00			
Tomteverdi (kr pr. m2 tomteareal)				3 860

7.7 Oversikt over samlede kostnader som er lagt til grunn i restverdberegningen

Prosjektkostnader (i henhold til TEK'10)				
Byggekostnad				
Spesifikasjon byggekostnader	m2		kr/m2	Kostnad kr
Næringslokaler kontor normal standard	8 678,0		17 000,00	147 526 000
Næringslokaler forretning normal standard	25 018,0		13 000,00	325 234 000
Leiligheter	2 592,0		21 000,00	54 432 000
Boligblokk	14 040,0		21 000,00	294 840 000
Boligblokk	7 934,0		20 000,00	158 680 000
Parkering under bakken	3 081,0		7 000,00	21 567 000
Parkering over bakken + varelevering + teknisk rom	23 973,0		6 000,00	143 838 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	85 316,00		13 400,00	1 146 117 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Regulering, forprosjekt, rammesøknad	rs	1,0	0,00	0
Infrastruktur, VA, el. Teleanlegg (anlegg i bakken)	rs	1,0	5 600 000,00	5 600 000
Riving eksisterende bygninger	rs	1,0	5 600 000,00	5 600 000
Avsetning til fundamentering, usikkerhet	rs	1,0	6 100 000,00	6 100 000
Tilrigging	% av huskostnad	1 146 117 000	8,0 %	91 689 000
Sum tilkomstkostnader				108 989 000
Konsulenter, byggeledelse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeledelse	4,0 %			50 204 000
Arkitekt, prosjektering, byggesøknad etc	0,0 %			0
Uforutsette kostnader	7,0 %			87 857 000
Sum konsulenter etc				138 061 000
Subtotal av byggekostnader				1 393 167 000
Merverdiavgift av boliger og deler av parkering	25,0 %			178 037 000
Byggekostnader inkl. mva				1 571 204 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente i%)	(n) År		Kostnad kr
Kortsiktig finansiering	5,0 %	1,50		119 301 000
Spesifikasjon salg- og markedsføring	% av salgskostnad			
Eiendomsmeidler, salgskostnader, administrasjon	0,50 %			10 634 000
Avertering, markedsføring, prospekter	0,25 %			5 317 000
Sum finans- og salgskostnader				135 252 000
Totale prosjektkostnader				1 706 456 000
Gjennomsnitt prosjektkostnad pr. m2				20 000
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste i % av salg og kostnad	10,00 %	11,25 %		212 690 000
Totale utbyggingskostnader (inkl. risiko og fortjeneste)				1 919 146 000

7.8 Planskapt verdiøkning etter ny reguleringsplan

Med regulering og arkitektkostnader			
Område ny regulering	Areal	Pr.m2	Total verdi
FK1	22 645	3 490	78 987 000
FK2	2 406	8 190	19 706 000
BK	1 896	3 840	7 281 000
BB1-BB3	5 980	5 380	32 195 000
BB4-BB6 og GP2	4 944	1 150	5 696 000
Verdi av tomteområdet ny regulering			143 865 000
Område gammel regulering			
I1 og I3	31 404	750	23 484 000
Reservatveien 6 og 8	16 000	1 310	21 010 000
Verdi av tomteområdet gammel regulering			44 494 000
Differanse ny og gammel regulering			99 371 000
Fratrekk av rekkefølgebestemmelser			
Rundkjøring andel 43% av 25 mill	10 750 000		
Gang- og sykkelfelt	770 000		
Trafo stasjon	876 360		
Omlagging av VA ledninger på Kilen	14 178 460		
Skagerak varme	2 950 000		
			29 524 820
Differanse			69 846 180

Uten regulering og arkitektkostnader			
Område ny regulering	Areal	Pr.m2	Total verdi
FK1	22 645	4 820	109 194 000
FK2	2 406	10 760	25 887 000
BK	1 896	7 350	13 929 000
BB1-BB3	5 980	9 440	56 442 000
BB4-BB6 og GP2	4 944	3 860	19 074 000
Verdi av tomteområdet ny regulering			224 526 000
Område gammel regulering			
I1 og I3	31 404	1 380	43 229 000
Reservatveien 6 og 8	16 000	2 850	45 538 000
Verdi av tomteområdet gammel regulering			88 767 000
Differanse ny og gammel regulering			135 759 000
Fratrekk av rekkefølgebestemmelser			
Rundkjøring andel 43% av 25 mill	10 750 000		
Gang- og sykkelfelt	770 000		
Trafo stasjon	876 360		
Omlagging av VA ledninger på Kilen	14 178 460		
Skagerak varme	2 950 000		
			29 524 820
Differanse			106 234 180

8.0 Oppsummering, konklusjon

Som man ser av beregningene og vurderingene ovenfor er det relativt godt samsvar mellom beregning av verdien med utgangspunkt i en restverdiberegning og en statistisk beregning med utgangspunkt i solgte tomter i distriktet. Svært mye avhenger imidlertid av hvordan man får utviklet eiendommen generelt og hvordan man får rasjonell drift på reguleringsprosess, planlegging, etablering av infrastruktur, nybyggfasen og ikke minst markedsføring og salgsfasen.

I restverdiberegningen kom vi til 143,9 mill for tomten med dagens regulering og inkludert kostnader for regulering og arkitekt, prosjektering osv. Ved bruk av statistikk kom vi fram til 145,3 mill, dvs en differanse på 1,4 mill. Det er etter vår vurdering realistisk å anta at verdien vil ligge på dette nivået.

Vi har imidlertid i vårt mandat lagt til grunn at kostnader forbundet med utarbeidelse av reguleringsplan faller utenfor, jf. uttalelsen i Prop. 101 L s. 188.

Ved en beregning av verdien uten kostnader for utarbeidelsen, har vi kommet fram til en verdi på 224 mill som vi legger til grunn i vår beregning av differanse i følge kap. 7.8.

På bakgrunn av en samlet vurdering, basert på mandatets formulering om differansen av markedsverdien på tomten med utgangspunkt i utnyttelse av arealet i henhold til gammel og ny regulering, har vi kommet frem til en differanse etter fratrukk av rekkefølgebestemmelser som gjenspeiler hvilken verdiøkning som må kunne påregnes ved gjennomføring av ny reguleringsplan. Vår konklusjon er som følger:

Planskapt verdiøkning: kr. 106.000.000,-

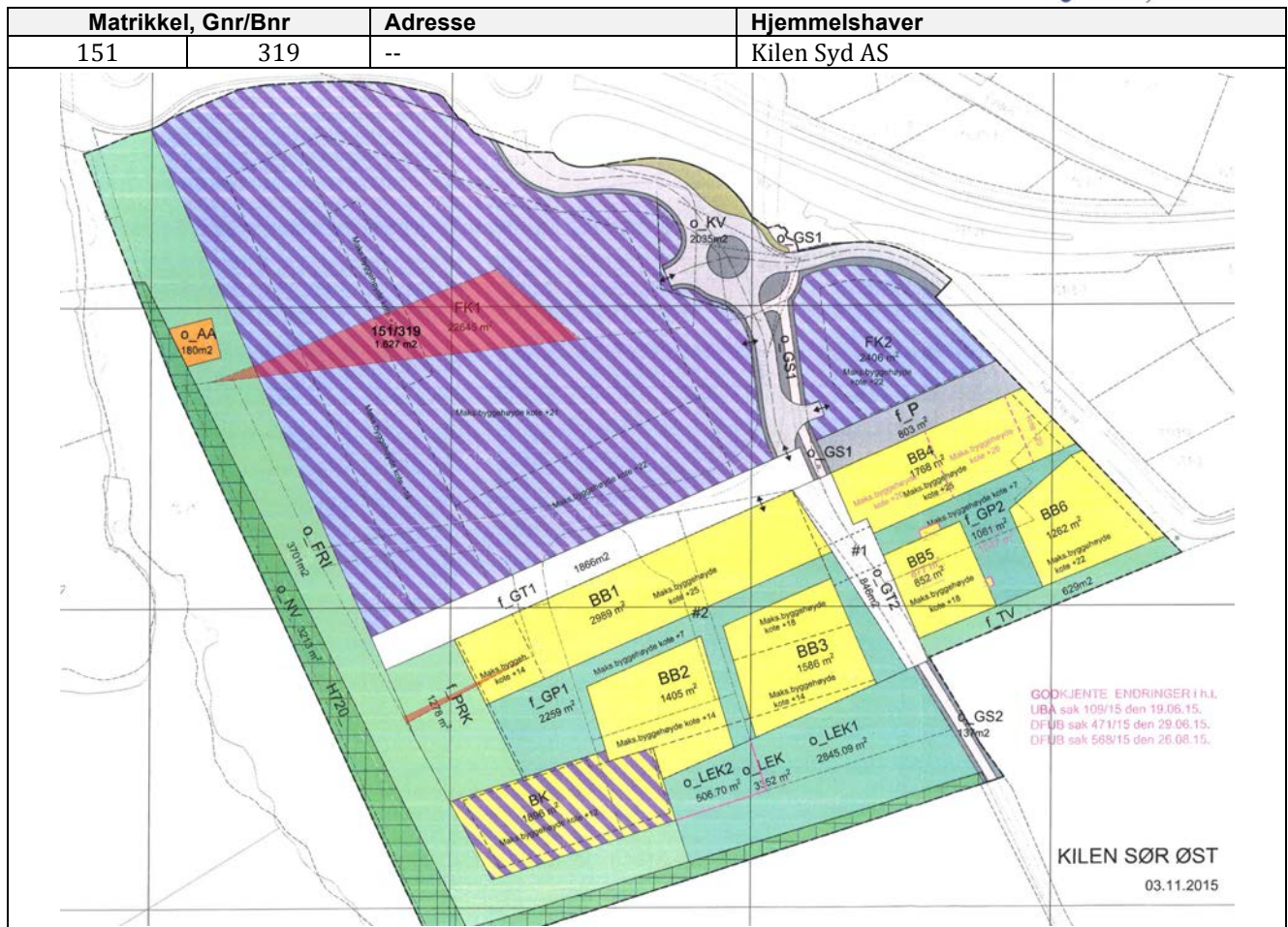
Vedlegg:

Kartgrunnlag

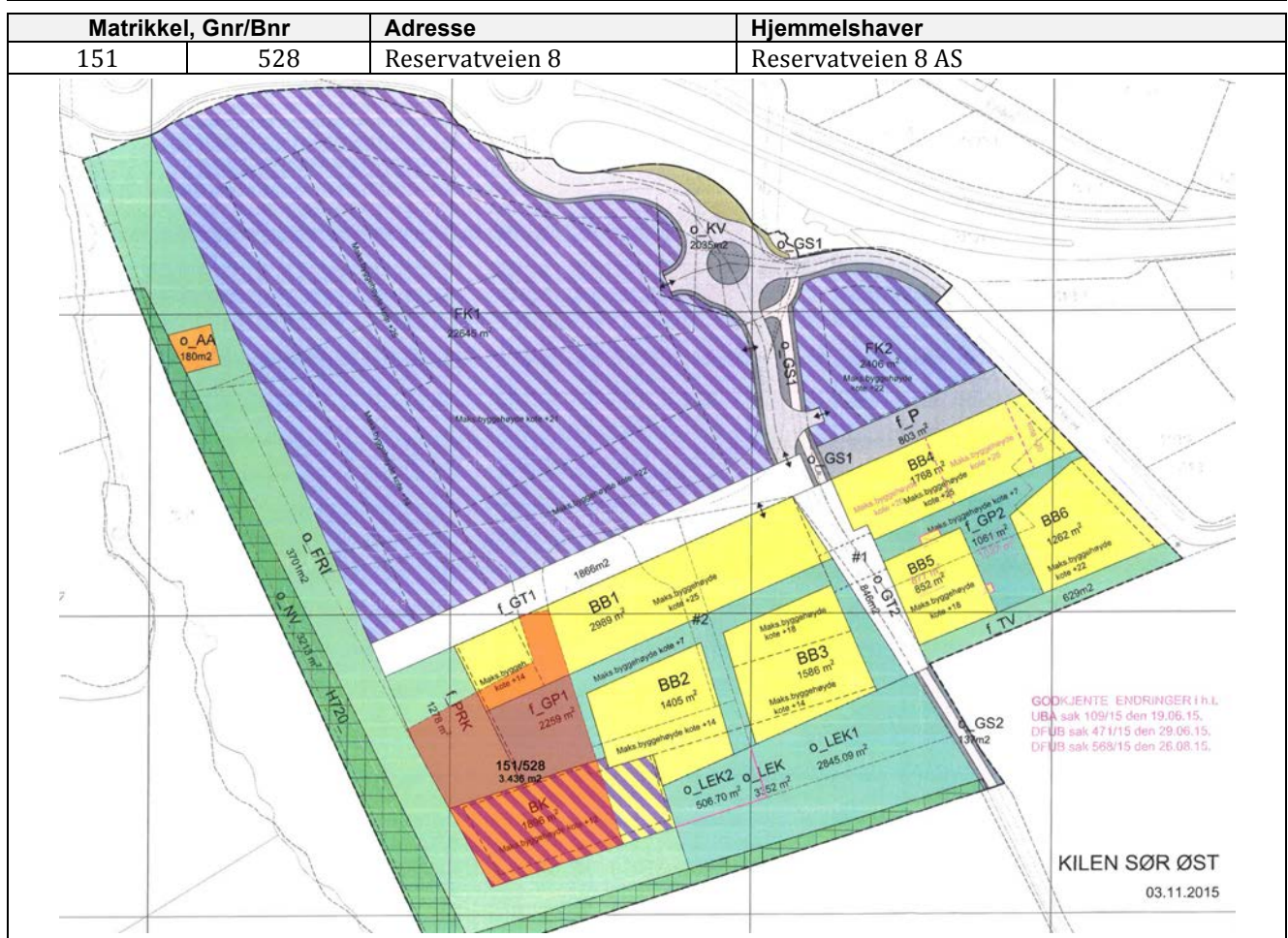
Utskrift av GAB-register

Byggekostnader

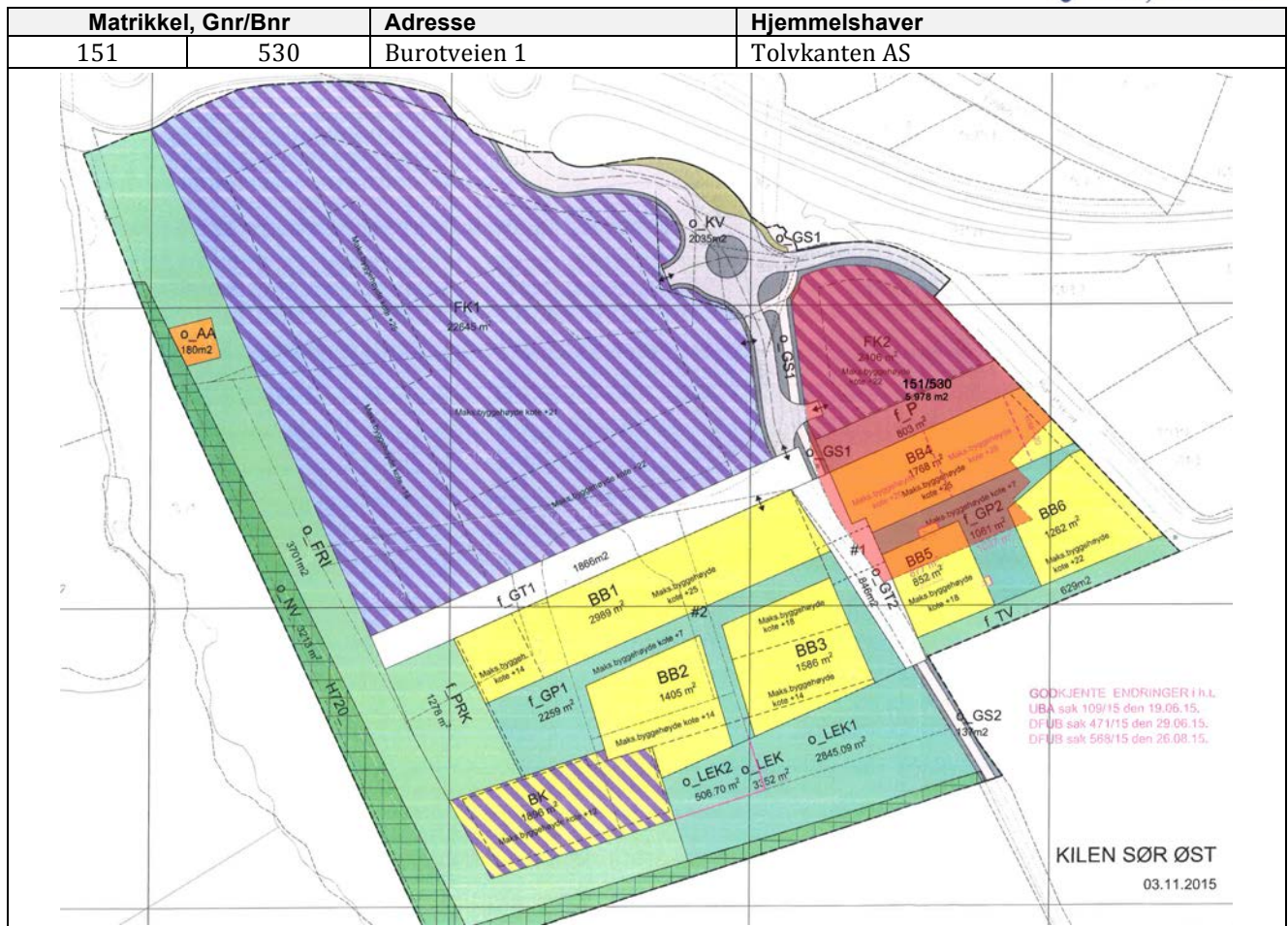
Matrikkel		Innenfor reguleringsplanen																					
Gnr	Bnr	Berørt i plan	FK1	FK2	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BK	o_NV	o_AA	o_FRI	o_LEK	o_KV	o_GS	f_GT	f_GP	f_FV	f_P	f_PRK	
151	4	11 665	9 630	-	-	-	-	-	-	-	-	170	185	1 680	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151	249	10 926	1 455	-	-	-	-	-	-	-	-	3 170	-	3 215	1 530	-	-	1 556	-	-	-	-	-
151	319	1 627	1 610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151	528	3 436	-	-	410	-	-	-	-	-	1 426	-	-	-	-	-	-	-	780	-	-	-	820
151	530	5 978	-	2 420	-	-	1 610	275	35	-	-	-	-	-	-	-	230	-	605	-	803	-	-
151	533	1 319	720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	599	-	-	-	-	-	-	-
151	534	8 953	8 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450	-	170	-	-	-	-	-	-	-
151	535	4 998	-	-	998	-	1 580	-	-	-	-	-	-	-	1 300	-	-	-	1 120	-	-	-	-
151	540	1 699	-	-	-	605	-	-	-	-	520	-	-	-	574	-	-	-	-	-	-	-	-
151	541	656	-	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190	216	-	-	-	-
151	542	2 618	100	-	973	760	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	405	-	-	-	-
151	566	3 108	-	-	-	-	155	605	1 225	-	-	-	-	-	-	-	-	36	458	629	-	-	-
151	568	2 562	982	-	350	-	-	-	-	-	-	-	-	170	-	-	-	610	-	-	-	-	450
151	592	1 476	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 446	-	-	-	-	-	-	-
9311	1	799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	444	-	-	355	-	-	-	-	-	-
		61 820	22 860	2 420	2 981	1 365	1 580	1 765	880	1 260	1 946	3 340	185	5 976	3 404	2 215	585	2 772	3 584	629	803	1 270	



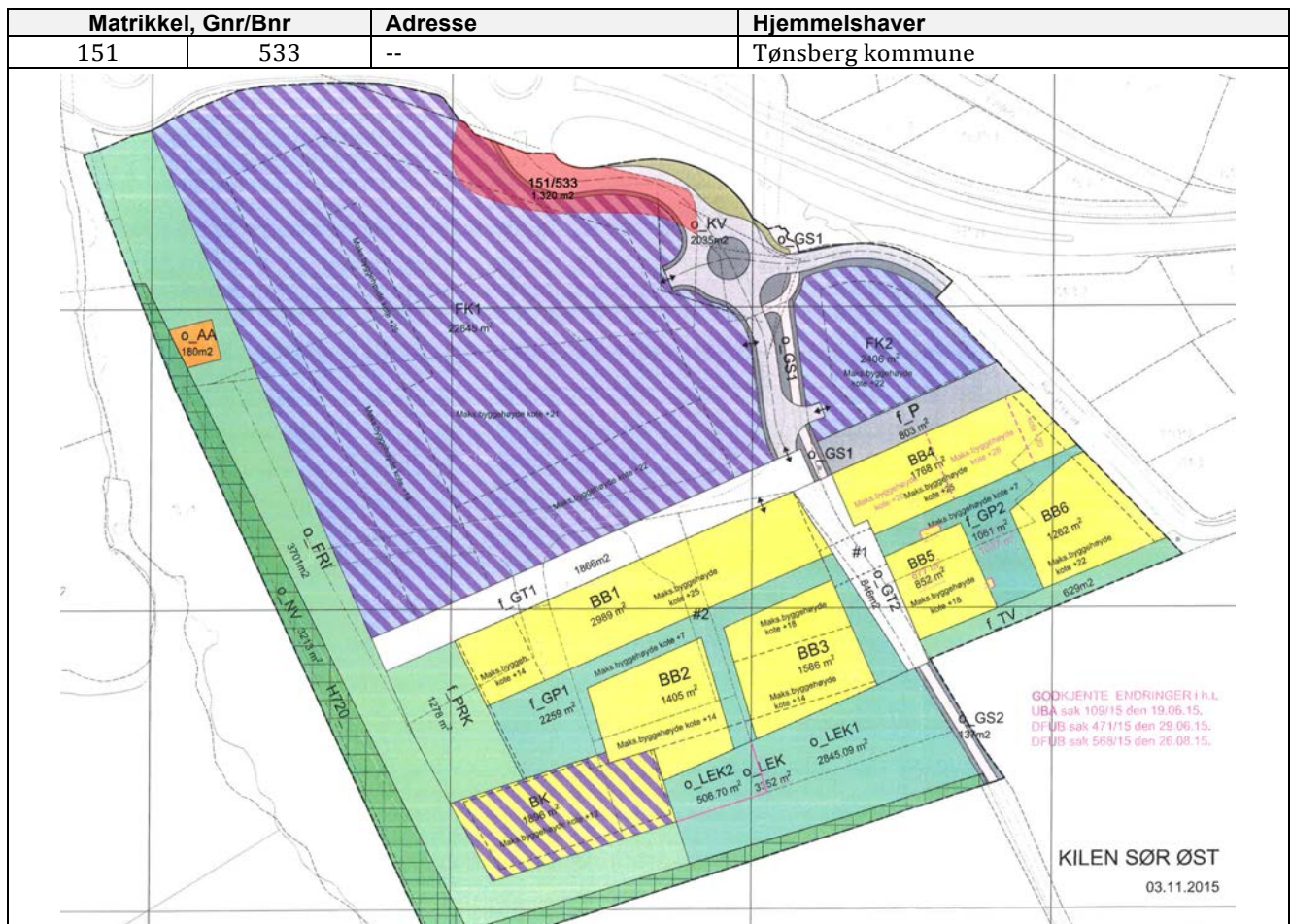
Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
1.627,4 m ²	1.627 m ²	1.627 m ²	FK1: 1.610 m ² ; o_FRI: 17 m ²



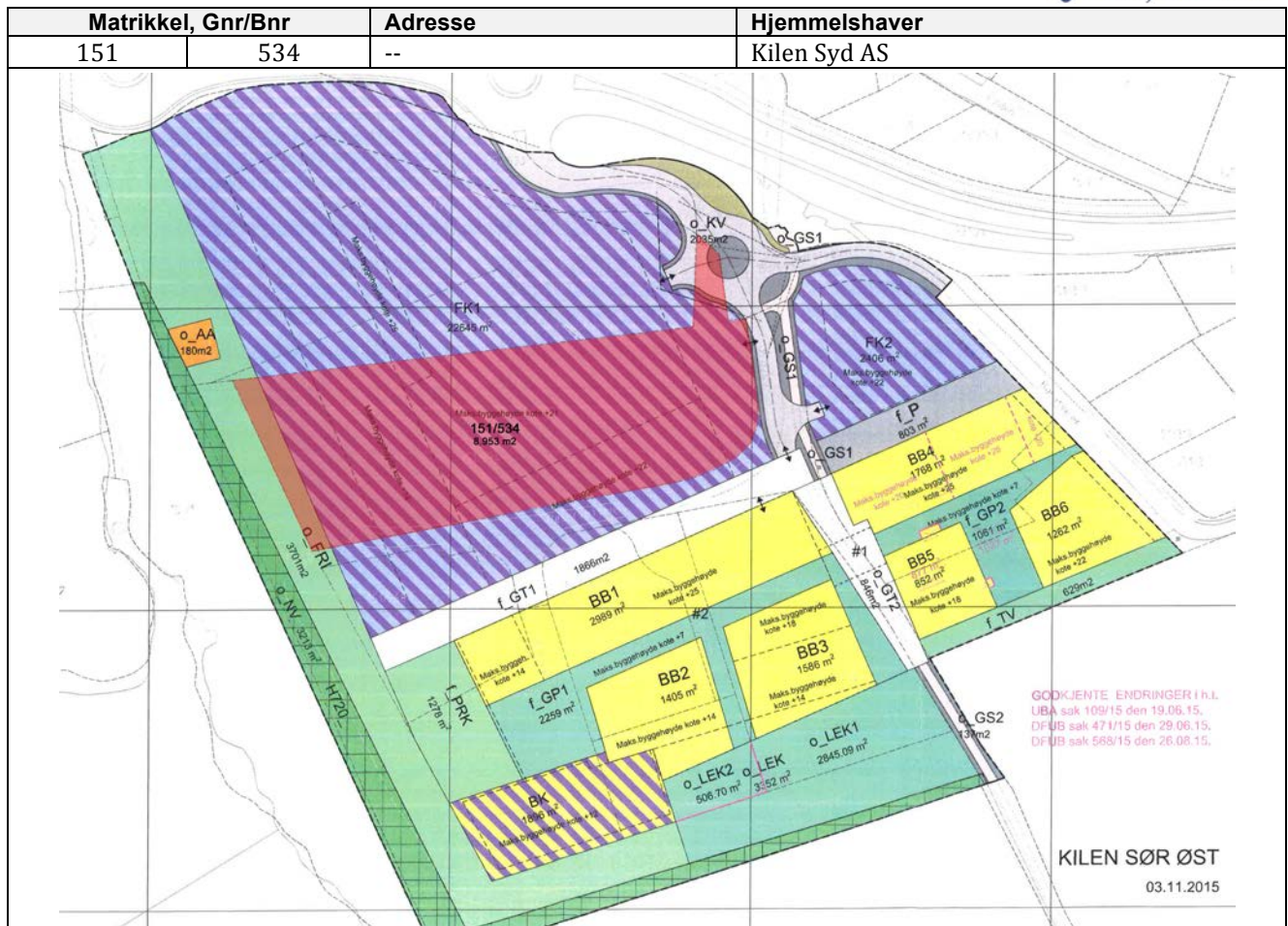
Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
3.435,9 m ²	3.436 m ²	3.436 m ²	BK: 1.426 m ² ; f_GP1: 780 m ² ; f_PRK: 820 m ² ; BB1: 410 m ²



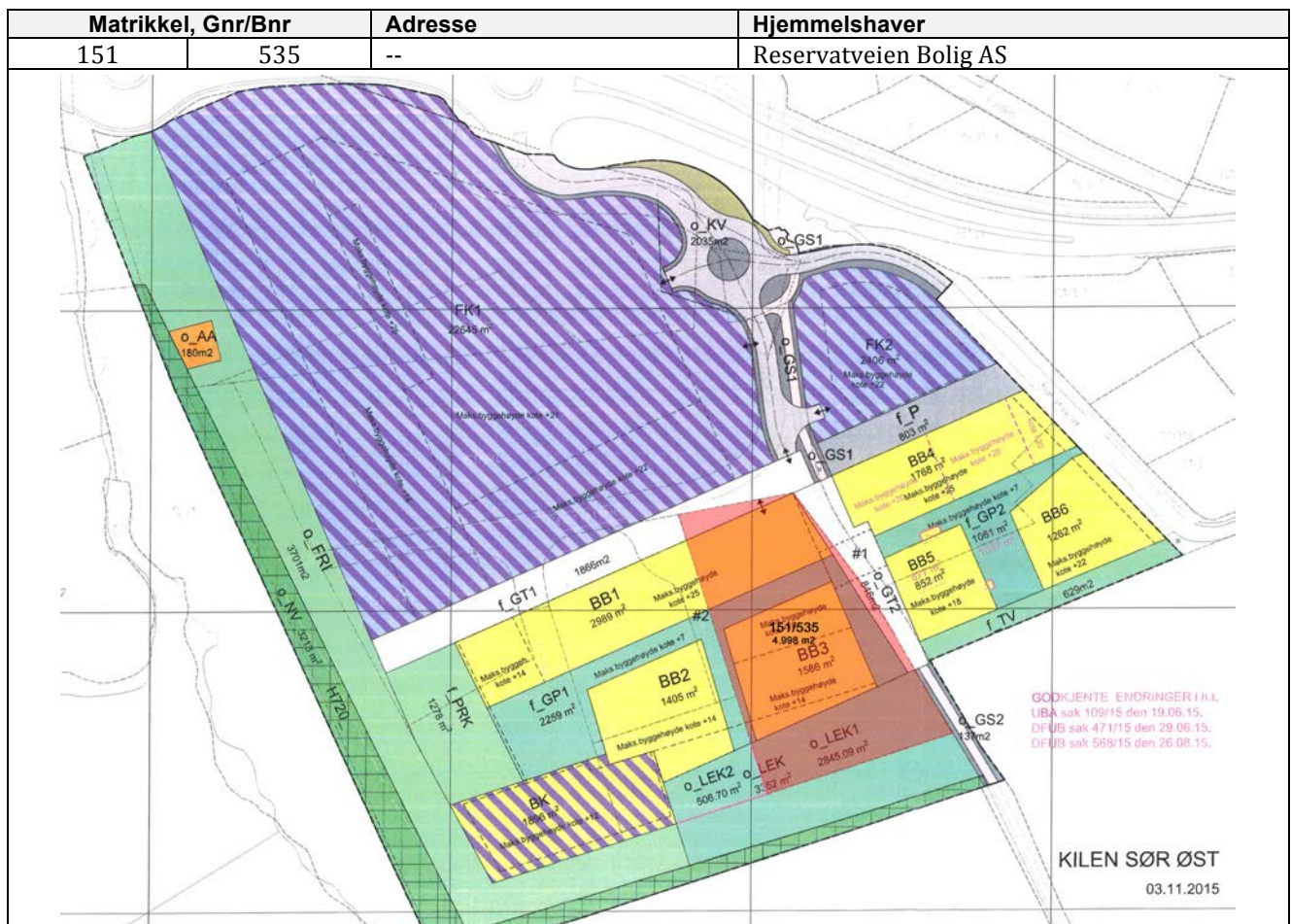
Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
5.978,2 m ²	5.978 m ²	5.978 m ²	FK2: 2.420 m ² ; BB4: 1.610 m ² ; BB5: 275 m ² ; BB6: 35 m ² ; o_GS: 230 m ² ; f_P: 803 m ² ; f_GP: 605 m ²



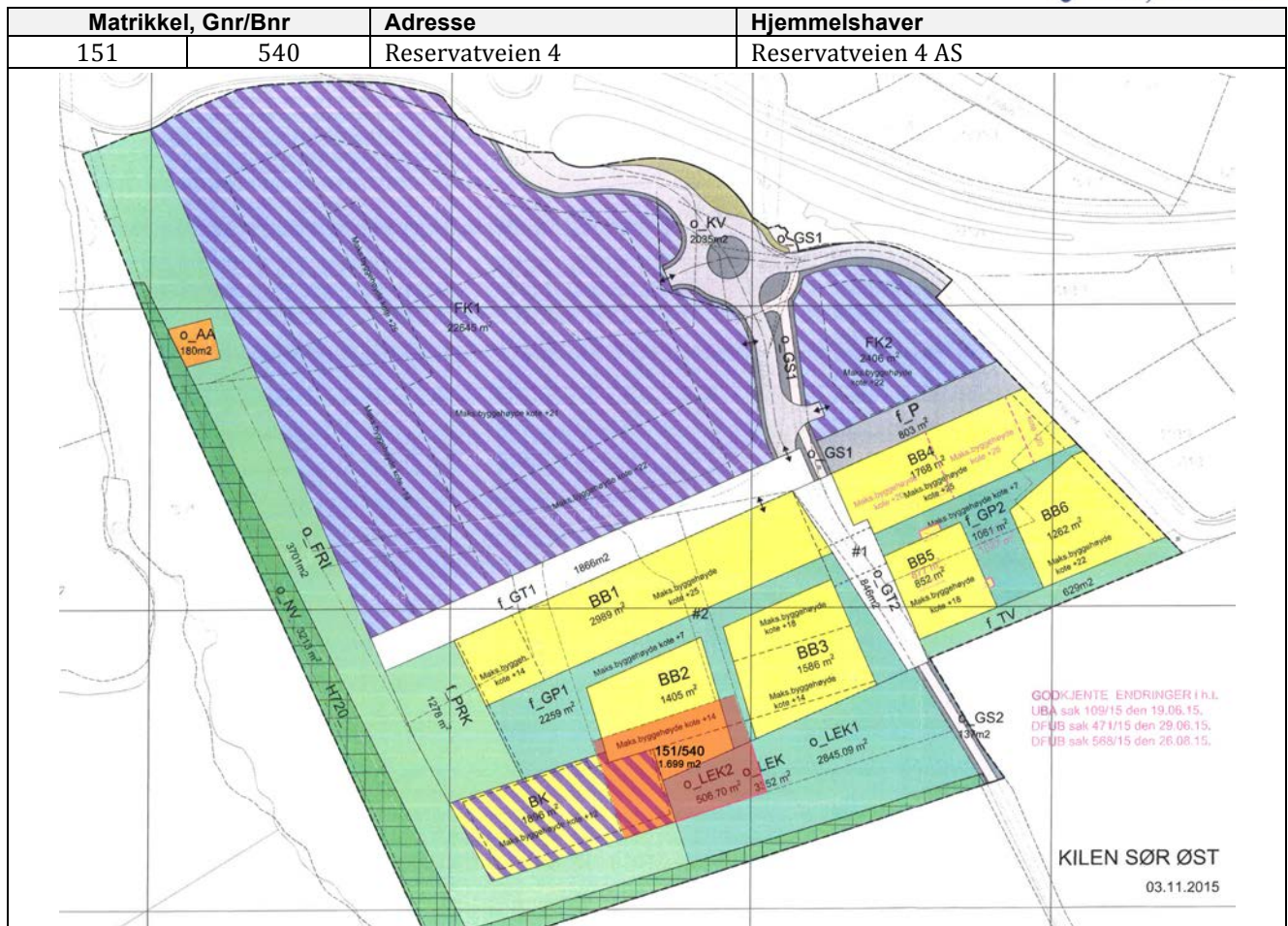
Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
1.320,4 m ²	1.319 m ²	1.320 m ²	FK1: 720 m ² ; o_KV: 599 m ²



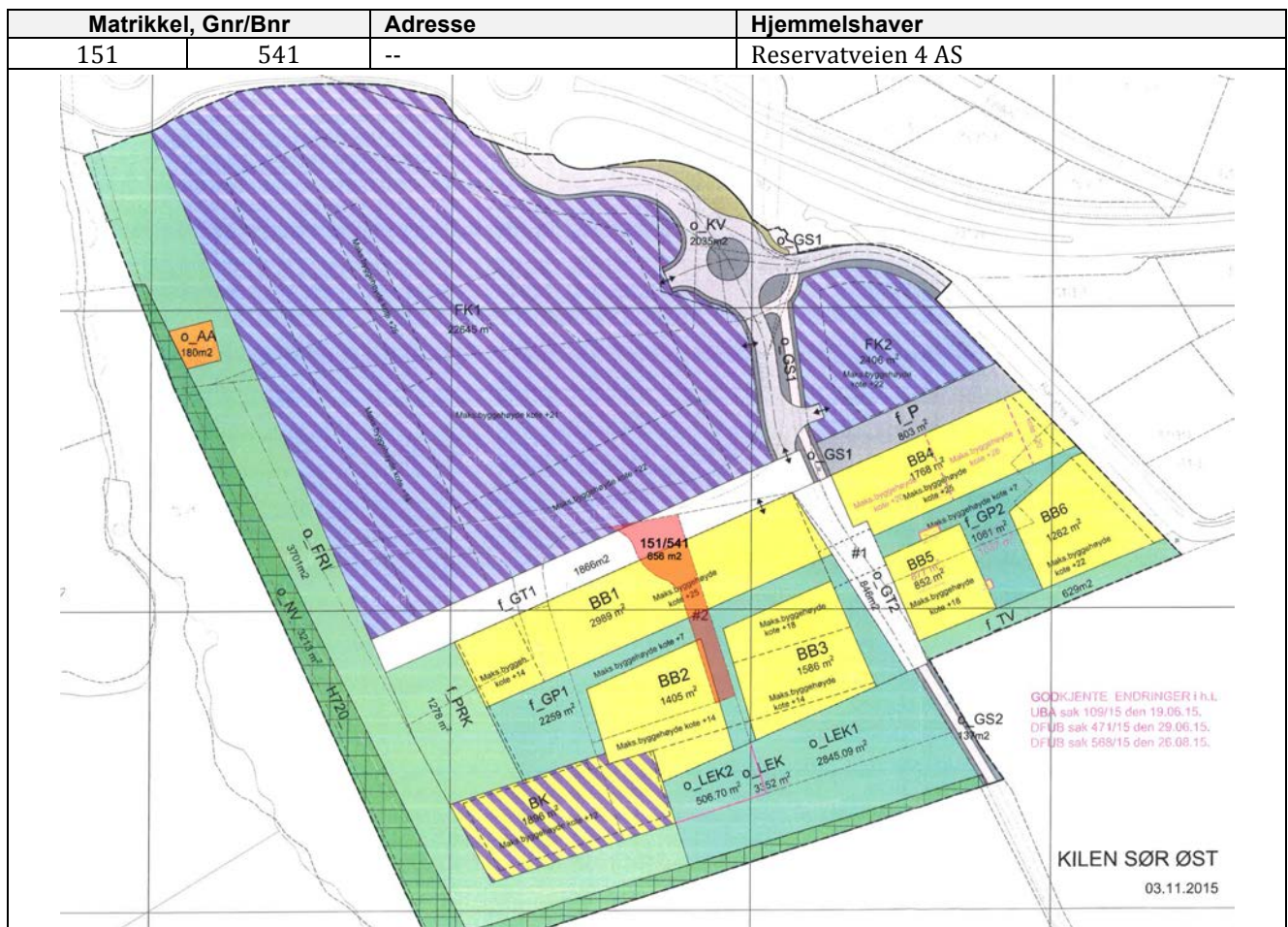
Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
8.952,8 m ²	8.953 m ²	8.953 m ²	FK1: 8.333 m ² ; o_FRI: 450 m ² ; o_KV: 170 m ²



Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
4.997,8 m ²	4.998 m ²	4.998 m ²	BB1: 998 m ² ; BB3: 1.580 m ² ; o_LEK: 1.300 m ² ; f_GP: 1.120 m ²

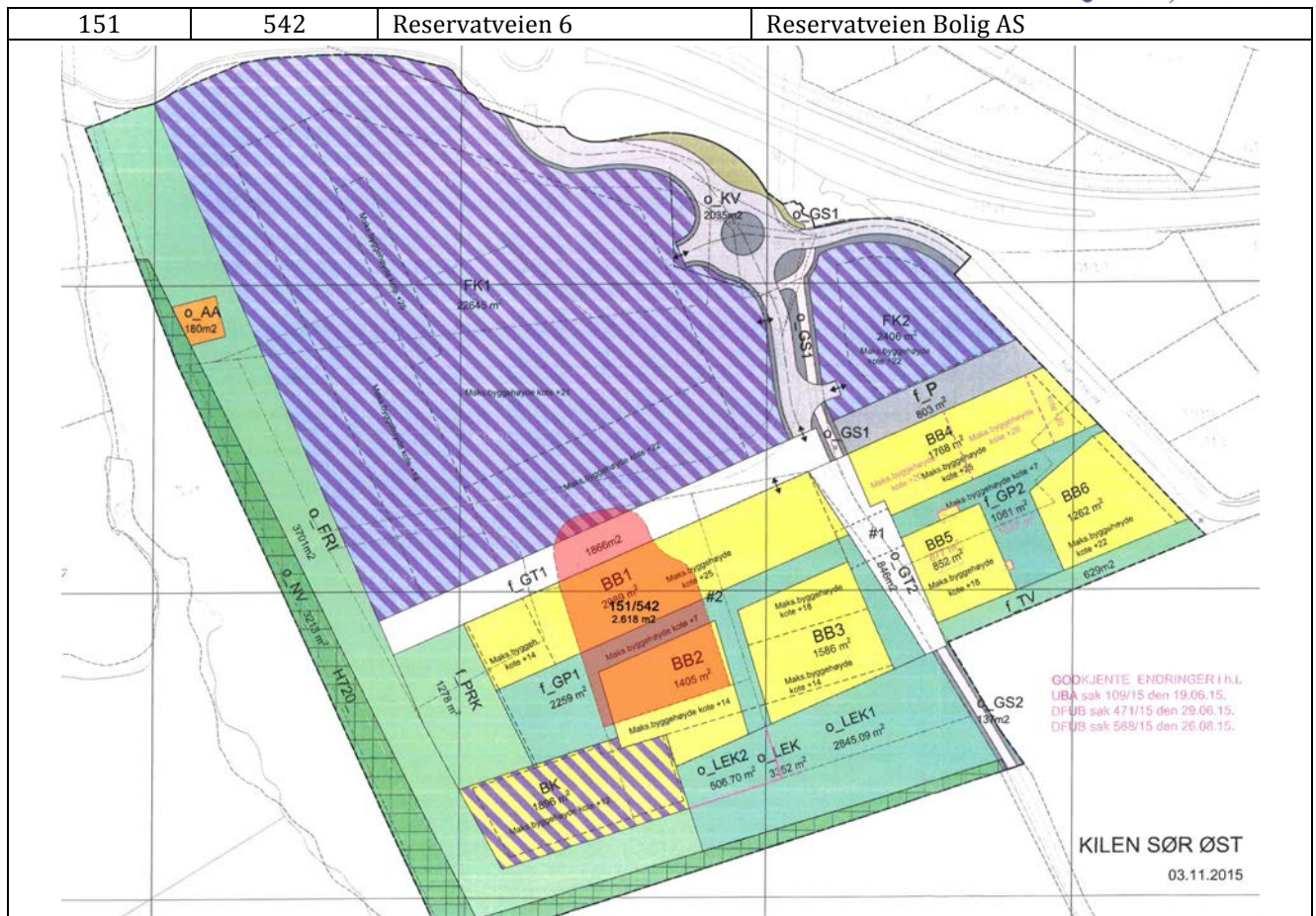


Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
1.698,6 m ²	1.699 m ²	1.699 m ²	BB2: 605 m ² ; BK: 520 m ² ; o_LEK2: 574 m ²



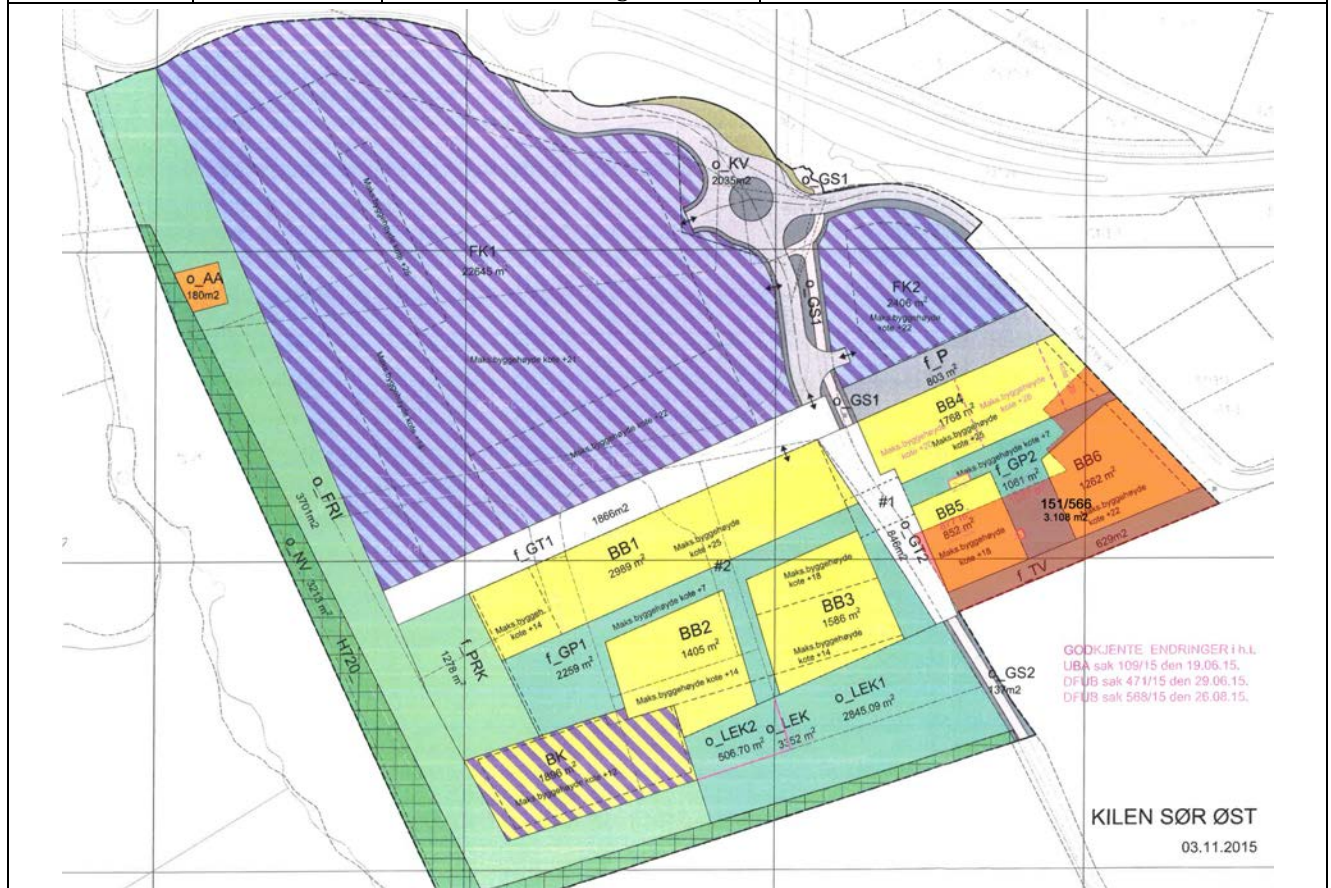
Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
656,4 m ²	656 m ²	656 m ²	BB1: 250 m ² ; f_GT1: 190 m ² ; f_GP1: 216 m ²

Matrikkel, Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
--------------------	---------	---------------

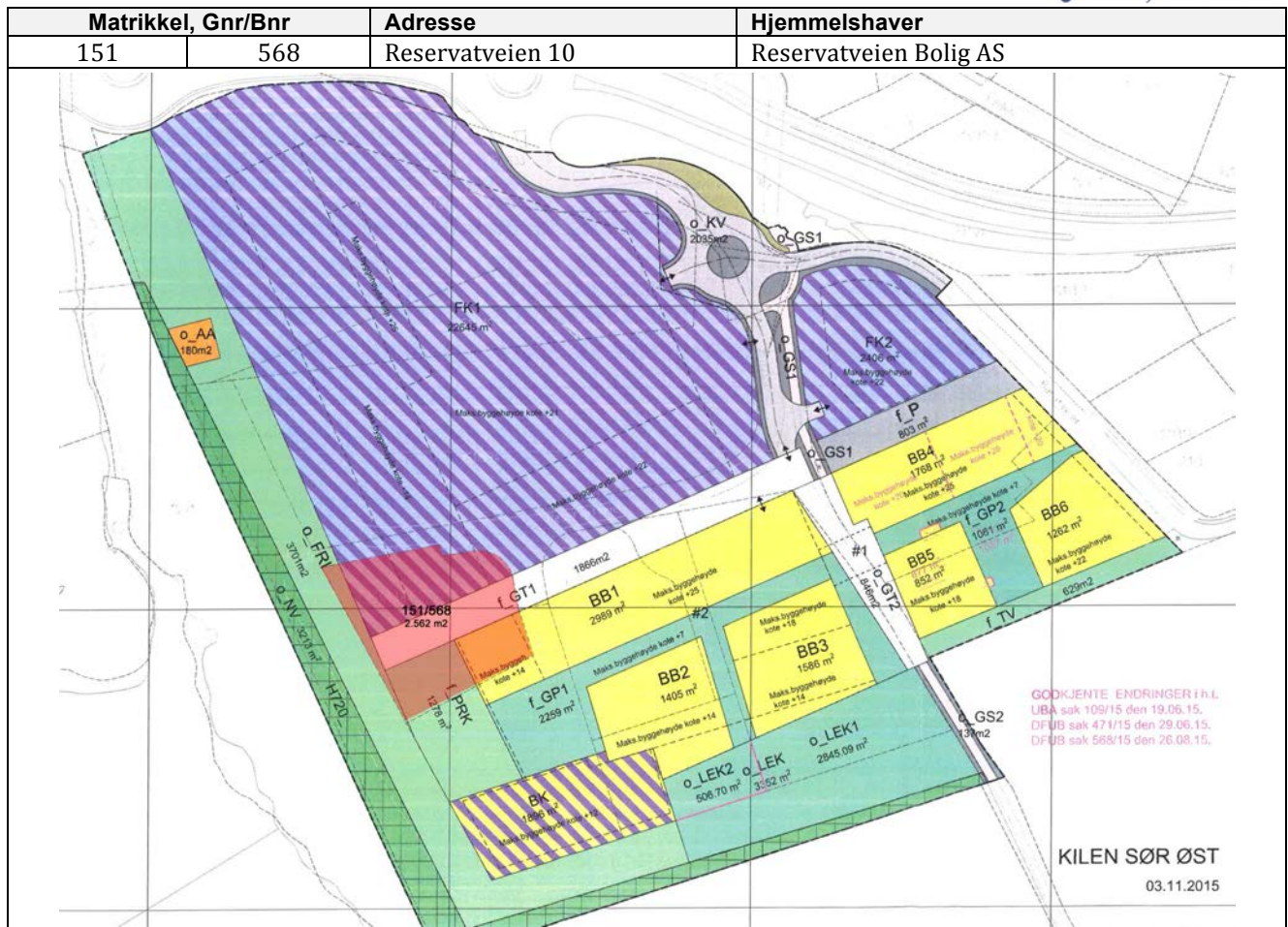


Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
2.617,5 m ²	2.618 m ²	2.618 m ²	BB1: 973 m ² ; BB2: 760 m ² ; FK1: 100 m ² ; f_GT: 380 m ² ; f_GP: 405 m ²

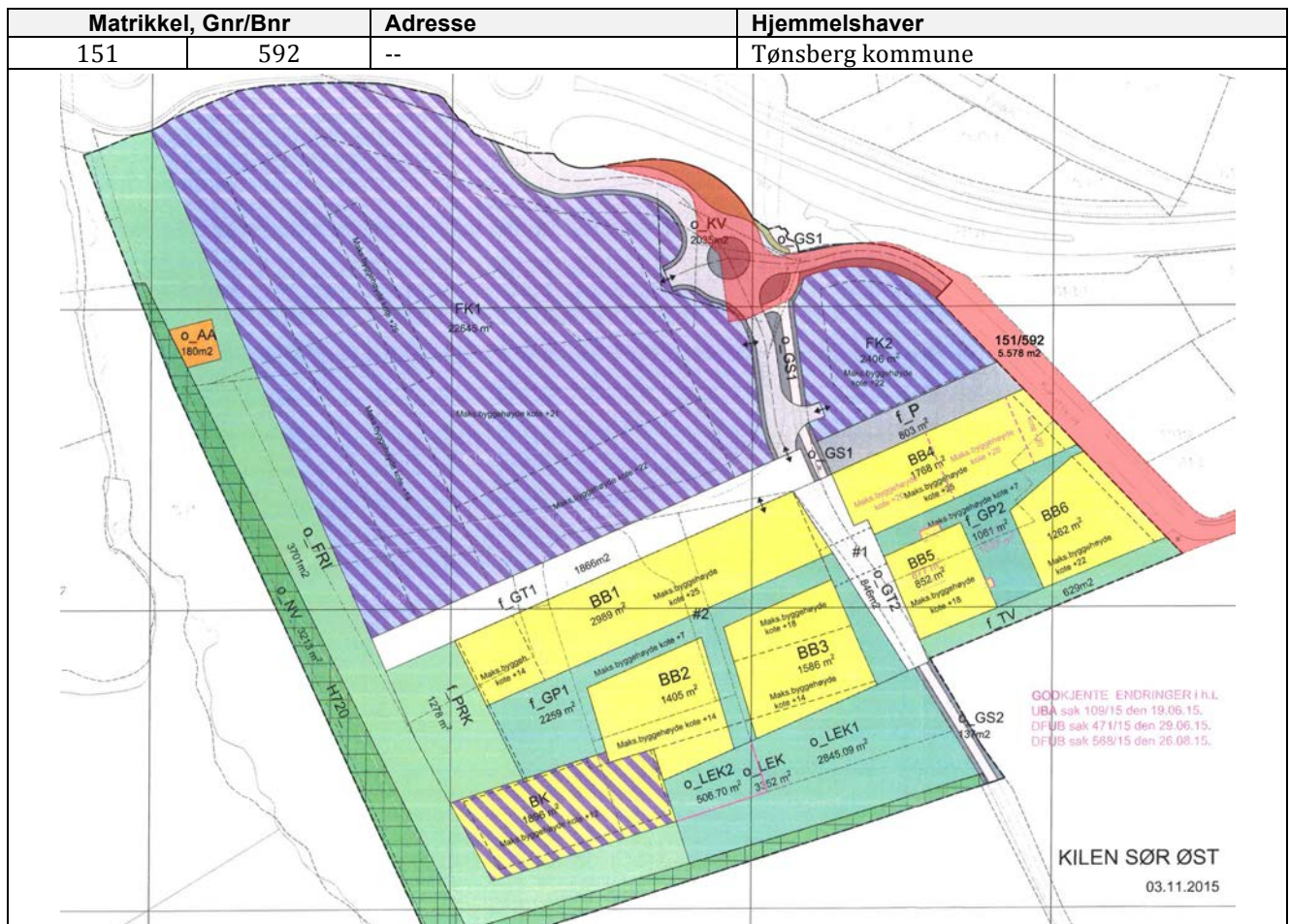
Matrikel, Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
151	566	Reservatveien 2A og 2B Tolvkanten AS



Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
3.108,0 m ²	3.108 m ²	3.108 m ²	BB4: 155 m ² ; BB5: 605 m ² ; BB6: 1.225 m ² ; f_GT: 36 m ² ; f_GP: 458 m ² ; f_FV: 629 m ²



Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
2.562,1 m ²	2.562 m ²	2.562 m ²	FK1: 982 m ² ; BB1: 350 m ² ; o_FRI: 170 m ² ; f_GT1: 610 m ² ; f_PRK: 450 m ²



Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
5.578,1 m ²	1.476 m ²	1.476 m ²	FK1: 30 m ² ; o_KV: 1.446 m ²

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/4
Tinglyst	Ja
Bruksnavn	ENIGHETEN
Etablert dato	15.10.1879
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Transport og lagring
Areal tomt (m²)	11 737,8
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	52 500 000
Omsetningsdato	08.07.2005
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Bygningstype	Kontor- og adm.bygning rådhus
Status	Tatt i bruk
Bruksareal totalt	5660,0
Bruksareal annet	5660,0
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	21.01.2013
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	4344,0
Bruksareal annet bolig	4344,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	1316,0
Bruksareal annet bolig	1316,0
Bygningstype	Annen forretningsbygning
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	22.01.2008
Bygningstype	Bygn.for vannfors.bla. pumpest
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	09.06.2004
Bruksareal totalt	275,0
Bruksareal annet	275,0
Godkjent dato	26.06.2002
Igangsatt dato	17.01.2003
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	15.11.2011
Kloakk	Offentlig kloakk
Etasjedata:	

Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	154,0
Bruksareal annet bolig	154,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Underetasje
Bruksareal totalt	121,0
Bruksareal annet bolig	121,0
Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	22.01.2008
Bygningstype	Tilbygg - Kontor- og adm.bygning rådhus
Tilbygg/påbygg	Tilbygg
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	28.02.1991
Bruksareal totalt	278,0
Bruksareal annet	278,0
Godkjent dato	08.11.1990
Igangsatt dato	30.11.1990
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	21.01.2013
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	139,0
Bruksareal annet bolig	139,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	139,0
Bruksareal annet bolig	139,0
Bygningstype	Tilbygg - Kontor- og adm.bygning rådhus
Tilbygg/påbygg	Tilbygg
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	30.08.1986
Bruksareal totalt	2830,0
Bruksareal annet	2830,0
Godkjent dato	29.05.1985
Igangsatt dato	25.09.1985
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	21.01.2013
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	2172,0
Bruksareal annet bolig	2172,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	658,0
Bruksareal annet bolig	658,0
Bygningstype	Tilbygg - Annen forretningsbygning
Tilbygg/påbygg	Tilbygg

Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	25.09.1989
Bruksareal totalt	291,0
Bruksareal annet	291,0
Godkjent dato	06.07.1989
Igangsatt dato	15.07.1989
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	15.11.2011
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	238,0
Bruksareal annet bolig	238,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	53,0
Bruksareal annet bolig	53,0
Bygningstype	Tilbygg - Annen forretningsbygning
Tilbygg/påbygg	Tilbygg
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	28.10.1994
Bruksareal totalt	592,0
Bruksareal annet	592,0
Godkjent dato	03.05.1994
Igangsatt dato	30.06.1994
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	15.11.2011
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	370,0
Bruksareal annet bolig	370,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	222,0
Bruksareal annet bolig	222,0

Adressedata for eiendom

Adresse	Valløveien 3
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÆL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	KILEN SYD AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/249
Tinglyst	Ja
Etablert dato	08.02.1957
Antall teiger	1
Areal tomt (m ²)	12 652,9
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	18.07.1957
Omsetning	Uoppgitt

Bygningsdata

Ingen data finnes

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	TØNSBERG KOMMUNE
Adresse	Tollbodgaten 22
Postnummer/sted	3111 TØNSBERG
Adresse	Postboks 2410
Postnummer/sted	3104 TØNSBERG
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/319
Tinglyst	Ja
Etablert dato	09.12.1960
Antall teiger	1
Areal tomt (m ²)	1 627,4
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	05.04.2006
Omsetning	Annet

Bygningsdata

Ingen data finnes

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	KILEN SYD AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/528
Tinglyst	Ja
Etablert dato	26.06.1984
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner
Areal tomt (m ²)	3 435,9
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	08.11.2007
Omsetning	Annet

Bygningsdata

Bygningstype	Annen forretningsbygning
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	25.04.1988
Bruksareal totalt	1506,0
Bruksareal annet	1506,0
Godkjent dato	20.02.1987
Igangsatt dato	25.08.1987
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	22.01.2008
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	1506,0
Bruksareal annet bolig	1506,0
Bygningstype	Tilbygg - Annen forretningsbygning
Tilbygg/påbygg	Tilbygg
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	03.03.2003
Bruksareal totalt	1390,0
Bruksareal annet	1390,0
Godkjent dato	22.12.2001
Igangsatt dato	04.01.2002
Har heis	Nei
Antall etasjer	3
Oppdatert dato	15.11.2011
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	18,0
Bruksareal annet bolig	18,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	1122,0

Bruksareal annet bolig	1122,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	250,0
Bruksareal annet bolig	250,0

Adressedata for eiendom

Adresse	Reservatveien 8
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÅEL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	RESERVATVEIEN 8 AS
Adresse	Reservatveien 8
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/530
Tinglyst	Ja
Etablert dato	28.06.1984
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner
Areal tomt (m ²)	5 978,2
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	37 500 000
Omsetningsdato	31.12.2004
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Bygningstype	Annen forretningsbygning
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	30.08.1986
Bruksareal totalt	3377,0
Bruksareal annet	3377,0
Godkjent dato	12.06.1985
Igangsatt dato	25.08.1985
Har heis	J
Antall etasjer	4
Oppdatert dato	04.07.2013
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	760,0
Bruksareal annet bolig	760,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	568,0
Bruksareal annet bolig	568,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	321,0
Bruksareal annet bolig	321,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Underetasje
Bruksareal totalt	1728,0
Bruksareal annet bolig	1728,0

Adressedata for eiendom

Adresse	Burotveien 1
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÅEL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	TOLVKANTEN AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/533
Tinglyst	Ja
Etablert dato	06.12.1984
Antall teiger	1
Areal tomt (m ²)	1 320,4
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	201 480
Omsetningsdato	02.04.1985
Omsetning	Uoppgitt

Bygningsdata

Ingen data finnes

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	TØNSBERG KOMMUNE
Adresse	Tollbodgaten 22
Postnummer/sted	3111 TØNSBERG
Adresse	Postboks 2410
Postnummer/sted	3104 TØNSBERG
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/534
Tinglyst	Ja
Etablert dato	06.12.1984
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Transport og lagring
Areal tomt (m ²)	8 952,8
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	52 500 000
Omsetningsdato	08.07.2005
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Bygningstype	Annen forretningsbygning
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	30.05.1990
Bruksareal totalt	700,0
Bruksareal annet	700,0
Godkjent dato	12.10.1989
Igangsatt dato	25.10.1989
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	22.01.2008
Kloakk	Offentlig kloakk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	700,0
Bruksareal annet bolig	700,0
Bygningstype	Telekommunikasjonsbygning
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	15.11.2011
Bygningstype	Telekommunikasjonsbygning
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	15.11.2011
Bygningstype	Telekommunikasjonsbygning
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	15.11.2011
Bygningstype	Telekommunikasjonsbygning
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	15.11.2011

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	KILEN SYD AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/535
Tinglyst	Ja
Etablert dato	23.05.1985
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring
Areal tomt (m ²)	4 997,8
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	04.07.2016
Omsetning	Annet

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	25.03.1987
Bruksareal totalt	360,0
Bruksareal annet	360,0
Godkjent dato	16.07.1986
Igangsatt dato	30.09.1986
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	22.01.2008
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	360,0
Bruksareal annet bolig	360,0

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	RESERVATVEIEN BOLIG AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/540
Tinglyst	Ja
Etablert dato	08.12.1986
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Transport og lagring
Areal tomt (m ²)	1 698,6
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	6 500 000
Omsetningsdato	13.03.2012
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Bygningstype	Annen garasje-/hangarbygning
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	25.09.1989
Bruksareal totalt	537,0
Bruksareal annet	537,0
Godkjent dato	16.12.1988
Igangsatt dato	30.01.1989
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	15.11.2011
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	358,0
Bruksareal annet bolig	358,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	179,0
Bruksareal annet bolig	179,0

Adressedata for eiendom

Adresse	Reservatveien 4
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÅEL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	RESERVATVEIEN 4 AS
Adresse	Strandbakken 24
Postnummer/sted	3124 TØNSBERG
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/541
Tinglyst	Ja
Etablert dato	08.12.1986
Antall teiger	1
Areal tomt (m ²)	656,4
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	04.07.2016
Omsetning	Annet

Bygningsdata

Ingen data finnes

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	RESERVATVEIEN 4 AS
Adresse	Strandbakken 24
Postnummer/sted	3124 TØNSBERG
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/2
Navn	RESERVATVEIEN BOLIG AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/2

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/542
Tinglyst	Ja
Etablert dato	08.12.1986
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Transport og lagring
Areal tomt (m ²)	2 617,5
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	04.07.2016
Omsetning	Annet

Bygningsdata

Bygningstype	Annen garasje-/hangarbygning
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	30.11.1990
Bruksareal totalt	430,0
Bruksareal annet	430,0
Godkjent dato	19.06.1990
Igangsatt dato	29.06.1990
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	15.11.2011
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	430,0
Bruksareal annet bolig	430,0

Adressedata for eiendom

Adresse	Reservatveien 6
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÅEL
Vålgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	RESERVATVEIEN BOLIG AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/566
Tinglyst	Ja
Etablert dato	10.04.1991
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner
Areal tomt (m ²)	3 108,0
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	37 500 000
Omsetningsdato	31.12.2004
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Bygningstype	Annen forretningsbygning
Status	Bygning godkjent for riving/brenning
Tatt i bruk	20.01.1995
Bruksareal totalt	513,0
Bruksareal annet	513,0
Godkjent dato	01.06.1994
Igangsatt dato	30.06.1994
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	10.10.2012
Kloakk	Offentlig kloakk
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	409,0
Bruksareal annet bolig	409,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	104,0
Bruksareal annet bolig	104,0

Adressedata for eiendom

Adresse	Reservatveien 2A
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÅEL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen
Adresse	Reservatveien 2B
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÅEL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	TOLVKANTEN AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/568
Tinglyst	Ja
Etablert dato	05.01.1994
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Industri
Areal tomt (m ²)	2 562,1
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	0700 VESTFOLD
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	7 000 000
Omsetningsdato	26.04.2006
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Ingen data finnes

Adressedata for eiendom

Adresse	Reservatveien 10
Postnummer/sted	3118 TØNSBERG
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	RÆL
Valgkrets	PRESTERØD
Kirkesogn	Søndre Slagen

Hjemmelsforhold

Navn	RESERVATVEIEN BOLIG AS
Adresse	c/o Profier AS
Postnummer/sted	1384 ASKER
Adresse	Postboks 485
Postnummer/sted	1373 ASKER
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	151/592
Tinglyst	Nei
Etablert dato	10.05.2011
Antall teiger	1
Areal tomt (m ²)	5 578,1
Kilde areal	Beregnet Areal

Bygningsdata

Ingen data finnes

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	TØNSBERG KOMMUNE
Adresse	Tollbodgaten 22
Postnummer/sted	3111 TØNSBERG
Adresse	Postboks 2410
Postnummer/sted	3104 TØNSBERG
Rolle	AKTUELL EIER
Andel	0/0

Matrikkelenheten er ikke tinglyst.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 13.07.2016

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	0704 TØNSBERG
Gnr/bnr	9311/1
Tinglyst	Ja
Bruksnavn	RV 311
Etablert dato	21.12.1990
Antall teiger	12
Næringsgruppe	Ikke oppgitt
Areal tomt (m ²)	262 594,7
Kilde areal	Beregnet Areal
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	04.10.2010
Omsetning	Annet

Bygningsdata

Bygningstype	Transformatorstasjon
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	22.01.2008
Bygningstype	Transformatorstasjon
Status	Tatt i bruk
Har heis	Nei
Oppdatert dato	22.01.2008

Adressedata for eiendom

Hjemmelsforhold

Navn	VESTFOLD FYLKESKOMMUNE
Adresse	Svend Foyns gate 9
Postnummer/sted	3126 TØNSBERG
Adresse	Postboks 2163
Postnummer/sted	3103 TØNSBERG
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

Byggekostnader

Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller

PRIS/BTA: 23 858,38 **PRIS:** 75 153 901
CO2-EQ/BTA: 326,99 **CO2-EQ:** 1 030 007
ÅK/BTA: 1 609,90 **ÅK:** 5 071 199
BTA: 3 150

Kostnad pr. konto	LCC kontoplan	Kostnad pr. fag		Geometriske tall	
Konto		Pris	Pris/m2	CO2-eq/m2	ÅK/m2
⊕ KALKYLE		75 153 901	23 858	326,99	1 609,90
⊕ 1. Felleskostnader		6 684 661	2 122	21,02	117,25
⊕ 2. Bygning		31 374 844	9 960	293,98	749,45
⊕ 3. VVS		6 281 228	1 994	4,38	148,50
⊕ 4. Elkraft		3 035 562	964	1,87	84,00
⊕ 5. Tele og automatisering		257 988	82	1,51	11,55
⊕ 6. Andre installasjoner		1 650 091	524	3,70	45,56
SUM 1-6 HUSKOSTNAD		49 284 374	15 646	326,46	1 156,31
⊕ 7. Utendørs		0	0	0,00	0,00
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD		49 284 374	15 646	326,46	1 156,31
⊕ 8. Generelle kostnader		6 385 182	2 027	0,00	112,00
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD		55 669 556	17 673	326,46	1 268,31
⊕ 9. Spesielle kostnader		13 917 389	4 418	0,00	0,00
SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD		69 586 945	22 091	326,46	1 268,31
⊕ RM. Reserver og marginer		5 566 956	1 767	0,52	78,12
Øvrige LCC aktiviteter		0	0	0,00	263,47

Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller - Boligdel

PRIS/BTA: 26 739,03 **PRIS:** 64 173 684
CO2-EQ/BTA: 343,94 **CO2-EQ:** 825 457
ÅK/BTA: 1 829,29 **ÅK:** 4 390 292
BTA: 2 400

Kostnad pr. konto	LCC kontoplan	Kostnad pr. fag		Geometriske tall	
Konto		Pris	Pris/m2	CO2-eq/m2	ÅK/m2
⊕ KALKYLE		64 173 684	26 739	343,94	1 829,29
⊕ 1. Felleskostnader		5 795 584	2 415	22,47	133,42
⊕ 2. Bygning		26 570 032	11 071	307,78	857,72
⊕ 3. VVS		5 458 810	2 275	4,90	165,20
⊕ 4. Elkraft		2 610 398	1 088	2,14	95,39
⊕ 5. Tele og automatisering		224 910	94	1,60	13,08
⊕ 6. Andre installasjoner		1 538 900	641	4,49	55,77
SUM 1-6 HUSKOSTNAD		42 198 632	17 583	343,39	1 320,57
⊕ 7. Utendørs		0	0	0,00	0,00
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD		42 198 632	17 583	343,39	1 320,57
⊕ 8. Generelle kostnader		5 337 430	2 224	0,00	122,88
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD		47 536 062	19 807	343,39	1 443,45
⊕ 9. Spesielle kostnader		11 884 016	4 952	0,00	0,00
SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD		59 420 078	24 758	343,39	1 443,45
⊕ RM. Reserver og marginer		4 753 606	1 981	0,55	87,55
Øvrige LCC aktiviteter		0	0	0,00	298,29

Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller - Parkeringskjeller

PRIS/BTA: 14 640,29 **PRIS:** 10 980 217
CO2-EQ/BTA: 272,73 **CO2-EQ:** 204 550
ÅK/BTA: 907,88 **ÅK:** 680 907
BTA: 750

Konto	Kostnad pr. konto		LCC kontoplan		Geometriske tall	
	Pris	Pris/m2	CO2-eq/m2	ÅK/m2		
⊕ KALKYLE	10 980 217	14 640	272,73	907,88		
⊕ 1. Felleskostnader	889 077	1 185	16,38	65,50		
⊕ 2. Bygning	4 804 812	6 406	249,80	402,97		
⊕ 3. VVS	822 418	1 097	2,72	95,09		
⊕ 4. Elkraft	425 165	567	1,02	47,56		
⊕ 5. Tele og automatisering	33 078	44	1,22	6,68		
⊕ 6. Andre installasjoner	111 191	148	1,15	12,89		
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	7 085 742	9 448	272,30	630,69		
⊕ 7. Utendørs	0	0	0,00	0,00		
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD	7 085 742	9 448	272,30	630,69		
⊕ 8. Generelle kostnader	1 047 752	1 397	0,00	77,19		
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	8 133 494	10 845	272,30	707,88		
⊕ 9. Spesielle kostnader	2 033 374	2 711	0,00	0,00		
SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD	10 166 868	13 556	272,30	707,88		
⊕ RM. Reserver og marginer	813 349	1 084	0,44	47,94		
Øvrige LCC aktiviteter	0	0	0,00	152,06		

Kontor - 5000 m2

PRIS/BTA: 33 368,69 **PRIS:** 166 843 443
CO2-EQ/BTA: 440,13 **CO2-EQ:** 2 200 643
ÅK/BTA: 2 522,16 **ÅK:** 12 610 821
BTA: 5 000

Konto	Kostnad pr. konto		LCC kontoplan		Geometriske tall	
	Pris	Pris/m2	CO2-eq/m2	ÅK/m2		
⊕ KALKYLE	166 843 443	33 369	440,13	2 522,16		
⊕ 1. Felleskostnader	14 871 682	2 974	28,75	164,34		
⊕ 2. Bygning	52 549 754	10 510	387,89	771,92		
⊕ 3. VVS	15 543 457	3 109	9,33	220,19		
⊕ 4. Elkraft	10 782 548	2 157	3,08	185,45		
⊕ 5. Tele og automatisering	5 639 260	1 128	2,83	125,30		
⊕ 6. Andre installasjoner	4 053 972	811	7,21	79,26		
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	103 440 674	20 688	439,07	1 546,47		
⊕ 7. Utendørs	0	0	0,00	0,00		
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD	103 440 674	20 688	439,07	1 546,47		
⊕ 8. Generelle kostnader	15 733 214	3 147	0,00	173,86		
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	119 173 888	23 835	439,07	1 720,32		
⊕ 9. Spesielle kostnader	29 793 472	5 959	0,00	0,00		
SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD	148 967 360	29 793	439,07	1 720,32		
⊕ RM. Reserver og marginer	17 876 083	3 575	1,05	158,03		
Øvrige LCC aktiviteter	0	0	0,00	643,81		

Kjøpesenter i 1 etasje uten kjeller

PRIS/BTA: 20 368,60 **PRIS:** 48 884 649
CO2-EQ/BTA: 262,69 **CO2-EQ:** 630 463
ÅK/BTA: 1 823,70 **ÅK:** 4 376 886
BTA: 2 400

Konto	Kostnad pr. konto	LCC kontoplan		Geometriske tall	
		Pris	Pris/m ²	CO2-eq/m ²	ÅK/m ²
⊕ KALKYLE		48 884 649	20 369	262,69	1 823,70
⊕ 1. Felleskostnader		4 084 137	1 702	17,15	94,02
⊕ 2. Bygning		15 465 358	6 444	236,92	427,53
⊕ 3. VVS		5 310 986	2 213	1,64	155,22
⊕ 4. Elkraft		3 229 858	1 346	1,91	120,82
⊕ 5. Tele og automatisering		941 358	392	2,84	42,51
⊕ 6. Andre installasjoner		338 202	141	1,59	14,55
SUM 1-6 HUSKOSTNAD		29 369 899	12 237	262,06	854,65
⊕ 7. Utendørs		0	0	0,00	0,00
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD		29 369 899	12 237	262,06	854,65
⊕ 8. Generelle kostnader		5 547 708	2 312	0,00	127,72
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD		34 917 607	14 549	262,06	982,37
⊕ 9. Spesielle kostnader		8 729 402	3 637	0,00	0,00
SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD		43 647 008	18 186	262,06	982,37
⊕ RM. Reserver og marginer		5 237 641	2 182	0,63	96,46
Øvrige LCC aktiviteter		0	0	0,00	744,87

Isolert lager lav

PRIS/BTA: 12 750,60 **PRIS:** 19 125 905
CO2-EQ/BTA: 239,86 **CO2-EQ:** 359 797
ÅK/BTA: 910,15 **ÅK:** 1 365 230
BTA: 1 500

Konto	Kostnad pr. konto	LCC kontoplan		Geometriske tall	
		Pris	Pris/m ²	CO2-eq/m ²	ÅK/m ²
⊕ KALKYLE		19 125 905	12 751	239,86	910,15
⊕ 1. Felleskostnader		1 224 529	816	12,59	45,11
⊕ 2. Bygning		7 578 160	5 052	220,51	334,01
⊕ 3. VVS		581 670	388	2,25	29,23
⊕ 4. Elkraft		935 501	624	1,68	52,88
⊕ 5. Tele og automatisering		713 995	476	2,30	51,74
⊕ 6. Andre installasjoner		0	0	0,00	0,00
SUM 1-6 HUSKOSTNAD		11 033 854	7 356	239,34	512,97
⊕ 7. Utendørs		0	0	0,00	0,00
SUM 1-7 ENTREPRISEKOSTNAD		11 033 854	7 356	239,34	512,97
⊕ 8. Generelle kostnader		2 750 582	1 834	0,00	101,32
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD		13 784 436	9 190	239,34	614,29
⊕ 9. Spesielle kostnader		3 446 109	2 297	0,00	0,00
SUM 1-9 PROSJEKTKOSTNAD		17 230 545	11 487	239,34	614,29
⊕ RM. Reserver og marginer		1 895 360	1 264	0,53	55,85
Øvrige LCC aktiviteter		0	0	0,00	240,01

5 FUNN

Funn i saken Kilen Syd, Vestfold Jordskifterett, Agder Lagmannsrett og Dom i Høyesterett inneholder saksforhold på hvordan fordeling av planskapt netto verdiøkning.

I denne gjennomgangen, tas opp hvordan retten har tolket de sakkyndige bevis og utført selv verdsetting.

De sakkyndige bevis sett i forhold til verdsetting av utbyggingsretter og fordeling av felles kostnader. Egnethet for hva som kan defineres som utbyggingsområde og være endel av definisjon av areal som egner seg til utbyggingsformål, er viktige tolkninger retten må ta stilling til.

--

Ut fra det vi har snakket om så langt har jeg inntrykk av at dette skal bli en detaljert presentasjon av Kilen Syd, med fokus på reguleringsplanen, de faktiske forhold, de sakkyndige vurderingene og hvordan disse forholdene gjenspeiles og omtales i de rettslige avgjørelsene i saken, herunder i Høyesterett sin avgjørelse. Strukturen bør i så fall tilpasses dette, for eksempel slik:

5.1 Presentasjon av planen



Område som er tema i saken.

Området består av tre hoved utbyggingsområder. De tre er hhv Boligformål og næring til venstre for innkjøringsområdet. Dette området har oppført en bolighus som er fullt ut solgt, mens vei og kryss ikke er ferdig laget. Dette veisystem med rundkjøring er felles for de tre områdene og er ikke ferdig utviklet, grunnet denne saken.

I området syd vest og nord-vest er det to områder med hhv næring og boligblokker.

Deler av næringsområdet er all eldre bebyggelse fjernet, mens det i syd-vest er to bygninger med næringsvirksomhet og er fullt ut utleiet.

Tema i saken er at det i disse to områder skal de planskapt verdier fordeles som utbyggingsretter og anleggskostnader med infrastruktur som gjelder felles tiltak skal fordeles.

Bygningsmassen på hhv felt BK, gnr 151, bnr 541, ligger på et areal som er avsatt til parkområde og andre del 15/527 på et område som er planlagt utbygget til boligformål. På naboområdet BB2, 151/540. Etter jordskifteretten har omfordelt arealer i dette område, viser reguleringsplanens at det er regulert to boligblokker på hhv 151/528 og 151/541. Når det samtidig ikke er omtvistet om areal på 151/568 og det øvrige området, kan en tenke seg at disse to etablerte virksomheter må vike plass for at planen skal kunne settes ut i live.

Hovedutfordringen er at en vedtatt plan ikke har annen virkning, enn at etablert virksomhet på en eiendom fortsatt kan drive videre om en ikke skal gjøre endringer. Og det er det foreligger ikke noe ekspropriasjonsvedtak fra kommunes sin side som sier at disse to bygningen skal løses inn.

Et vedtak om ekspropriasjon er vesentlig for at en skal kunne gå til krav om sak med skjønn om innløsning av bygningsmassene.

Videre er tema i saken at utbyggingsretter som angår kommunal virksomhet, ikke er del i de planskapede området, siden Tønsberg Kommune eier veien. Etter studier i saken, viser det seg at endringene med etableringa v vei for de tre områdene, ikke betyr at det blir noen vesentlig endring som bidrar til at kommunal grunneier får andel i de netto planskapede verdiene.



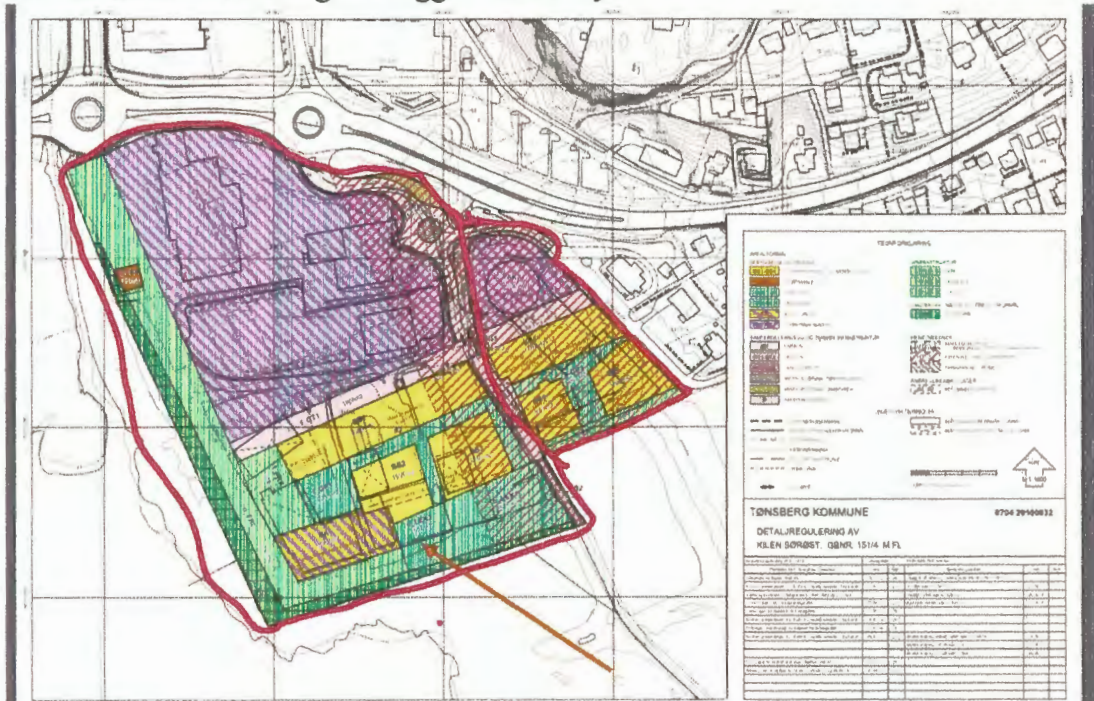
Om det inngås frivillig avtale om at bygningsmassene skal fjernes, er det da spørsmål om hva en skal betale for dette.

Vanlig verdsettingsteori sier at en skal ha dekke tapet for bygningsmassen fjernet fra tomten i ryddet stand. Ved ekspropriasjon og skjønn, settes det tre verdier og det er den verdien som er høysete av de tre som avgjørende for maks erstatning. De tre verdiene er bruksverdien, gjenanskaffelsesverdien og markedsverdien.

Bruksverdien er normalt avkastningen av eiendommen med fradrag for tomteverdien, mens gjenanskaffelsesverdien, teknisk verdi eller substansverdien, dvs nybygg kostnadene med fradrag for hva det vil koste å sette bygningsmassen tilbake til dagens krav og med fradrag for rivningskostnadene. Markedsverdien er på mange måter avkastningsverdien av eiendommen med fradrag for tomteverdien.

Hvordan en setter det tre, blir drøftet under verdsetting tema i dette kapittel.

Eiendommene som er regulert ligger i Kilen Syd



Området er Kilen Syd, Marker med figur og pil.

Området inneholder plan for transformasjon av et eldre industriområde til næring og boligområde med parker og lekeareal. Planen ble vedtatt.

Planen inneholder planbestemmelser om rekkefølgekrav og hva som må oppfylles for at en skal kunne komme i gang med bygging av feltet.

Det er område som er syd øst for området som har krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning.

I området som er avsatt til utbygging, er det flere grunneier: Disse:

5.2 Matrikkelsituasjon i planen.

1. Eier av gnr. 151/568, 151/535, 151/541 og 151/542 Reservatveien Bolig AS, c/o Profier AS, Erteløkka 7, 1384 ASKER
2. Eier av gnr. 151/540, 151/541, Reservatveien 4 AS, v/ Knut Jørgen Nettet, Strandbakken 24, 3124 TØNSBERG
3. Eier av gnr. 151/528, Reservatveien 8 AS, v/ Steinar Krüger, Reservatveien 8, 3118 TØNSBERG
4. Eier av gnr. 151/249, 151/533, 151/592 Tønsberg kommune, v/ Ordføreren, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
5. Eier av gnr. 9311/1, Vestfold fylkeskommune v/ Statens vegvesen, v/ Karl Helge Askim, Postboks 8142 Dep., 0033 OSLO
6. Eier av gnr. 151/530, 151/566, Tolvkanten AS, c/o Profier AS, Erteløkka 7, 1384 ASKER
7. Medeier av gnr. 151/1, Margrethe Steel Brøndrup, Ospetien 3, 1387 ASKER
Medeier av gnr. 151/1, Berit Imeland, Narestø 84, 4810 EYDEHAVN
Medeier av gnr. 151/1, Christian Steel, Solstugrenda 40, 0671 OSLO
Medeier av gnr. 151/1, Mette Steel, Skinnfellveien 42, 4810 EYDEHAVN

8. Eier av gnr. 151/2, Gabriel Kirsebom, Presterodalleen 13, 3118 TONSBERG

MATRIKULERE SITUASJON

Presentasjon av arealer som inngår i planområde og som har bestemmelse om at planskapt verdier skal fordeles.

Teig nr	Gnr	Bnr	Areal	Eier	Regulert til status	Merknader
1	151	1	98801,1 Areal i planområde, = 8061 m2. som ikke kan brukes annet enn til park, Får ikke tilkomst til stranden eller inn i området uten samtykke?	Margrethe Steen Brøndrup, Berit Imeland, Christian Steel, Mette Steel	LNF,	Ligger utenfor areal for plan.
2	151	2	143 336,1	Gabriel Kistebom.	Ligger utenfor plan, men del er i plan.	Part i saken.
1	151	4	11737,8	Kilen Syd AS, c/o Profier AS	Næring	Detaljregulert med bestemmelser
2	151	319	1627,4	Kilen Syd AS	Næring	Detaljregulert med bestemmelser
	151	528	2 658,6	RESERVATVEIEN 8 AS	Parkområde	
	151	528, seksjon 1		RESERVATVEIEN 8 AS	Næring	
	151	534	9828,7	Kilen Syd AS	Næring	Detaljregulert med bestemmelser
	151	535 seksjon 1-19	6259,8	Reservatveien 4 AS	Bolig, består av 19 eierseksjoner. Pris seksjon 1 kr 2920.000. 10.12. 2020 Bakke Sørvik & Partner.	Er utbygget areal, konferer kart i omsetning, eiendomsverdi. Mistanke om matrikelkart er feil?? Ihh til kart viser areal som er utbygget med boliger.

Teig nr	Gnr	Bnr	Areal	Eier	Regulert til status	Merknader
	151	540	1698,6	Reservatveien 4 AS	Bolig	
	151	541	529,2 m2	Reservatveien 4 AS, eier ½, del Reservatveien Bolig AS ½ del	Bolig, parkareal	Bestemmelser om parkareal og bolig.
	151	542	2 617,5	Reservatveien Bolig AS	Bolig	Detaljregulert med bestemmelser
	151	568	2561,1	Kilen Syd	Næring	Detaljregulert med bestemmelser

Presentasjon av området for fordeling av planskapt verdi

Plankartet angir planens plangrense, hva som er egnet til utbyggingsformål og hva som skal bli boliger og næringsareal.

Deler av planen som ligger i naboareal er allerede bygget ut, ut fra matrikkelinfo om hvor teigene er, synes det som om arealer er i matrikkelen ikke er oppdatert.

Dette gjelder 151/535, seksjon 1-19. Konferer Seeiendom.

Oppdelingen av planområdet med de inndelingene som er gjort, dvs randsonen med parkbelte (grønt areal) må være utført fra plankonsulenten. Om det er enighet mellom grunneier at areal skal være grønt og om en ikke kan nytte arealene etter fradeling, er da noe en ikke har fått svar på?

Løsningen i plan er på mange måter lik hva som er formåls grensen for utbyggingsareal og hva som er avsatt til park, veier og fellesareal.



5.3 Betydningen og bruken av offentlig areal

Betydning av offentlig arealer i planer er at det skal være til allmennhetens frie bruk.

Det framgår av pbl § 11-10, nr 3 at det kan avsettes i planen arealer som skal være offentlige og med henvisning til PBL § 12-7 nr 14 framgår det at arealer som er avsatt i planen til offentlig arealer.

Om bruken er at de skal være arealer som kan brukes av alle, særlig med tanke på barns og ungdoms oppvekstvilkår. Det skal også framgå av arealene at de automatisk.

5.4 Rekkefølgekrav og etablering av ny infrastruktur

Planbestemmelsen § 1.

Planens hensikt er at den skal legge til rette for en transformasjon av området i tråd med områdereguleringsplanen for Kilen. Planen åpner opp for etablering av en nyt handelssenter mot FV 311. I planen inngår også etablering og bygging av boliger, næring og nye friområder og sikring av viktige naturverdier.

En detaljreguleringsplan er en bebyggelsesplan, men det er ingen illustrasjonen som er innlagt i offentlig register.

Etter reguleringsformål § 2.

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB6)

Avløpsanlegg (AA)

Lekeplass (LEK1 og LEK2) Gårdsplass (GP1 – GP2) Bolig/kontor (BK)

Forretning/kontor (FK1 og FK2)

§ 2.2 Samferdsel og infrastruktur

Kjørevei (KV)

Gatetun (GT1 og GT2)

Gang-/sykkelvei (GS1 og GS2)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser (P)

§ 2.3 Grønnstruktur

Turvei (TV)

Friområde (FRI)

Park (PRK)

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Naturvern (NV)

§ 2.5 Hensynssoner.

§ 2-6 Andre juridiske flater, linjer og punkter.

Utomhus areal er dekket dels av balkong/terrasse planens bestemmelser § 3.5, der det gies rom for at del av egen balkong/terrasse er utomhusareal med inntil 30 m², og dekkes ikke det, må utomhus areal være dels i nytt areal avsatt til formål offentlig areal.

§ 3.4 Parkering er viktig for taksering av anleggskostnader.

Her står det om minimum antall parkeringsplasser for næring, bolig.

For boligbebyggelse skal det etableres minimum 1 biloppstillingsplass og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

For kontor skal det opparbeides maksimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA).

For forretninger skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal (BRA).

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflytninghemmede. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel i stativ under tak per 400 m² bruksareal (BRA) forretning og per 50 m² bruksareal (BRA) for kontor.

Utendørs parkeringsplasser skal opparbeides som permeable flater med innslag av vegetasjon og trær.

Utformingen skal fremgå av utomhusplanen.

Parkeringsplasser innenfor byggegrense mot fylkesveien skal begrenses.

Parkeringsplasser etablert innenfor sonen kan ikke anses å være permanente

Det er tatt høyde for at havnivå skal stige ved at laveste nivå for vannlås ikke skal være under 2.8 m over middelvannstand.

Dette er begrensninger en må hensyn ta i verdsettingen for eks. parkeringsnivå ikke skal være under 2,8 m og at vannlås da ikke kan være under dette planet.

Hvordan en kan finne de forskjellige tomters utbyggingsformål, arealer og antall etasjer, finner en i planens bestemmelser om bebyggelse og anlegg § 4.

§ 4.1 Avløpsanlegg

Plassering av pumpestasjon. Offentlig anlegg. Kostnader med dette må vi anta blir betalt av det offentlige, men krav om dekning i forma av tilkoblingsavgift, er noe kommunen har bestemmelser om?? Dette må sjekkes??

§4.2 Forretning/kontor (FK1) Dette utgjør det største BRA som kan bygges.

Totalt 30.000 m² BRA, Bruksareal etter NS3940-2012, samt bestemmelser i Grad og utnyttning. Med maks bruksareal er det sagt at areal ikke kan overskrides.

Parkeringsareal skal være maksimalt areal på 16.000 m² og kontorer er 5000 m².

Areal til forretning er maks 20.000 m².

Det framgår av planbestemmelsen at areal til varelevering og tekniske rom, kommer i tillegg. Det er areal som må være med i kostnadsberegning, men om det er mulig å leie beregne, er noe annet. De vil være nødvendig å ha med i leieareal som andel felles areal på lik linje med butikk, åpne fellesareal, trapper og felles allrom, WC og dusjer.

I bestemmelsen er det forbud mot dagligvarebutikk, men kombinasjon av dagligvare 2500 m², 1500 m² til salgsareal for annen butikkvirksomhet og annen næringsvirksomhet, i 1000 m² mindre enheter, dvs arealer for annen virksomhet, klær, sko, frisør, baker/konditor, kaffe ol. Dette kan bety at leiepris må differensieres.

Taket skal være grøntareal +14. Dvs sedumtak.

Innenfor næringsareal feltet skal det være 5 parkeringsplasser tiltenkt besøkende til reservatet.

De uvillige grunneierne

De ufrivillige grunneierne er private som ikke får bruke sine eiendommer om planen gjennomføres som planen viser. Dette er randsone eiendommer. Spørsmål for de er at de vil ha utjenlig eiendomstilhøve etter Jordskiftelova § 3-2 og når en eiendom ikke kan nyttes, vil dette bidra til at det kan kreve sak for jordskifteretten ved at de kan få løst sine eiendommer enten ved at de blir tjenlig, dvs materielle vilkår i jordskiftelova §§ 3-2, 3-3 og 3-18 må være oppfylt.

De må få sin sak vurdert med krav om innløsning, siden de i planen er vist med hhv grønt areal og areal som ligger utenfor planen, for en eiendom, vil komme i tema utjenlig eiendomstilhøve, 151/1 med ca 8000 m².

Kommunen med sitt areal får ikke andel i planskapt verdiøkning, selv med en godt dokumentert takstrappport. Men har de som ikke får andel, allikevel krav på oppgjør? Kunne plankartet vært laget slik at alt areal i planen ble innlemmet som om det var en eier, dvs et sameie, der en fordeler arealene som andel i et sameiet?

Dette er som blir tatt opp i drøftingen angående strategi for planskapt netto verdifordeling.

Forutsetninger og usikkerhetsmomenter for verdsettingen

Verdsetting av fast eiendom, der en skal se fram i tid, er noe en verdsetter må ta hensyn til. I areal økonomien bruker en yield, mens i takstmetoder for verdsetting der en har nåverdivurdering av framtidige leieinntekter, må en diskontere til nåverdi.

Yield med betraktning med leieinntekter som stiger med inflasjonen, noe har leieregulering med 90% inflasjonsjustering, mens andre 100 % justering. Dette er tema en må ta opp i verdsettingen. Yield og rente med hensyn til inflasjon, risiko element, rente og objektrisiko, samt leietakers evne til å betale leie er tema i slike vurderinger.

Når en isteden for leie bruker en bedrifts regnskaper som grunnlag for vurdering av betalingsevne og finne en pris som bedriften kan betale før avskrivninger, reinvesteringsbehov og ledelsen dyktighet med å få gode resultater, da må en se på historikken på bedriften og lage budsjetter som passer med normal omsetningen. Den inneholder en snittberegning av inntekter, samt kostnader over 3 år. I Kilen syd er leie beregnet, og spørsmål en kan stille seg, er om leie går på alle areal som kan leies ut eller om en leieberegner areal som gjelder næringsareal og felles arealer i butikker og kontor, regnes ikke med i leievurderingen, men en har andel felleskostnader til gårdens drift. Leie av fellesareal kan en selvfølgelig diskutere inklusiv i leie på lokalene. Dette må en studere i leieprisene.

Angående verdsetting av solgte boliger, kan en bruke BRA som er salgbart bruksareal eller nærmere bestemt P-rom, som er definert som primærrom. Tidligere bruke en Boligareal Og kjellerrom som tilleggsareal. Idag bruker en P-rom og S-rom som er definert som Sekundærareal, dvs boder. Felles ganger, heis og annen regnes ikke med.

En digresjon

Vedrørende lærebok i Verdsetting av fast eiendom som er skrevet at Sølve Bærug inneholder ikke tema om teknisk verdi. Egentlig burde det vært et kapittel om å sette markedsverdi av fast eiendom, der vedlikeholdsetterslep var endel av verdsettingen.

Verdsetting som utføre av eiendomsmeglere en på mange måte bygget på byggets p-rom og ikke på de kvaliteter som en eiendom består av. Det står stort sett referanse til eiendommens adresse og omsatte boliger i område, pris oppnådd pris. Byggeår blir gruppert og areal. Men utover det sier en lite om boligens tilstand eller om det er vedlikeholdsetterslep. Banker, utlånsinstitusjoner, eiendomsmeglere og takstmenn bruker dette. Den etablerte takstmann med lang erfaring, mener at hans taksering som ser både på vedlikeholds mangler og områdepriser i strøket, er den riktige, men en eiendomsmegler ikke legger vekt på bygningens byggemåte eller manglende vedlikehold.

(Bør vel flyttes til drøfting.)

Et eksempel fra en E- takst Eiendomsverdi

1) Høgestølsmyra 18, 5353 STRAUME 24.08.2018, pris 5 450 000 2010, p-rom
158 34 494

2) Botnafjellsvegen 44, 5353 STRAUME 18.05.2017, pris 4 500 000 2002, p-rom
160 28 125

3) Stekervika 29, 5353 STRAUME 23.06.2017, pris 5 550 000 2004, p-rom 213
26 056

Snittpris pr m2 kr 29 800

PRIS P-rom 221 x 29190 = kr 6.450.990

Avrundet kr 6.450.000

Boligen som her verdsettes har beliggenhet på Straume og p-rom for boligen er 221m².

Snitt prisen for omsatte boliger er satt til kr 29.800 uten justering for prisstigning.

Om en justerer for prisstigning, vil verdien bli mer markedstilpasset. Dette er i hht Sølve Bærud lærebok. De tre boligen som er med i utvalget er omsatt 1) 24.08.2018, 2) 18.05.2017 og 3) 23.06.2017. Justerer en for prisstigning for boligmarkedet for området, finner en juster markedspris. Det blir en noe omfattende gjennomgang å ta dette her, men justerer en både for prisstigning og for manglende vedlikehold, finner en justert pris for begge forhold. Om en ikke justerer, kan en si at metoden kanskje er innenfor et grovt estimat.

Hva som skal trekkes fra markedsverdien, er da det som må til for at boligen være sammenlignbart med utvalget boliger. Dette er en vanskelig oppgave å gjøre uten at en kjenner til tilstand og kostnader for vedlikeholdsetterslep på de øvrige boligene i utvalget.

Statistikk på slike forhold, er ikke med i noen oversikt.

Om en hadde laget det, ville det ikke være tilstrekkelig informasjon. Og markedspris ved å sammenligne samme type boliger i et område, er også noe en må gjøre skjønnsmessig og si at en pris som er oppnådd, er riktig sett i forhold til eiendommens beliggenhet, er noe en ikke anlage noe eksakts vitenskap på. Her må en takstmann utføre både verdsettingen og også lage tilstandsrapport. Og registrer en verdi, tilstand og hva som må utføres for å sette boligene i bedre stand, kan en kanskje ha en bedre statistikk. Men også boligens tomteareal og utomhusareal vil måtte være nødvendig å ha med i statistikken.

Boliger som omsettes er ikke like på tilstand eller det foreligger opplysninger om vedlikeholdsetterslep, tekniske verdi eller hvor mye det koster å sette boligene som omsettes i stand. Eiendomsmegler mener de behersker dette bedre enn etablerte takstmenn som siden 1956 har hatt en forening, Norges Takstmannsforbund, sender endret til Norges Takseringsforbund og sist endret til Norsk Takst. Men faktum er at boliger som omsettes har store feil og mangler og forbrukere som kjøper boliger får ikke korrekt informasjon. Hensikten med tilstandsrapport uten verken teknisk verdi eller opplysninger om vedlikeholdsetterslep er at forbruker må få vite hva det koster å sette boligen i bedre stand og planlagt nødvendig vedlikehold. Når dette ikke er gitt opplysninger om dette i takst eller tilstandsrapport, kan forbruker ikke være tjent med et slik system.

Eiendomsmeglere hevdet i 2015 at de kunne sette verdi og takstmenn skulle bare lage tilstandsrapport. Nå 6 år etter er det slik at takstmenn ikke setter verdi, ikke uten at megler

har godkjent dette og boligens tilstand uten både teknisk verdi og vurdering av mangler i kostnader blir opplyst. Når det blir påvist feil og mangler, går megler stort sett fri for ansvar, mens takstmenn som har laget tilstandsrapporten blir saksøkt av både eierskifteselskapet og kjøper. Idag fungerer takstmannens ansvarsforsikring som eierskifteselskapets selskap som reassuransse for eierskifteselskapene. Det er Tryg Skadeforsikring som har avtale med Norsk Takst. Og systemet er at det sjelden blir prøvd saker for retten, hvis det er opplagt at takstmannen har gjort en feil. Mens eierskifteselskapet kun tar prosessansvaret mot kjøper og mot takstmannens egen forsikring.

Lov om avhending av fast eiendom, er revidert som følge av regjeringen ønsker et system med Tryggere Bolighandel og takstmenn skal heretter ha minimum fagskole utdanning med fagskoleingeniør kompetanse 120 studiepoeng. Takstmannens tittel blir endret fra takstmann til bygningssakkyndig. Forholdet er at takstmenn ikke ønsker med utdanning, mens forbrukerne får dårlige tekstrapporter uten teknisk verdi og planer for framtidig vedlikehold i rapportene. Kostandene med slike rapporter er også gjenstand for diskusjon. Digresjon slutt.

Verdsetting etter planen må inneholder de areal som kan brukes av næringsdrivende og felles gang og gater for butikker i næringsareal, må holdes utenom leieareal.

Disse forhold blir undersøkt i de to verdsettingene som er brukt i Kilen Syd saken i Jordskifteretten og Lagmannsretten. Videre vil oppbygging av rapportene være nødvendig å belyse grove trekk.

Renteavkastningskrav og yield vurderinger, samt mulig ned diskontering av framtidig leieinntekter, antas må sees på. Små endringer på renteavkastningskrav, kan gi store utslag.

Teknisk verdi av anlegg, tomteverdi, opparbeidelseskostnader på vei, vann og avløp. Parkeringsanlegg og belysning.

Hvordan en erverver tomter som ligger utenfor de takserte eiendommene, må etter min vurdering inn i verdsettingen.

Hvordan en bygger opp verdsettingen basert på planbestemmelser er sentrale kontrollpunkter og argumenter for å verdsette fast eiendom.

Analyse av rapporter som er produsert, er at de skal ligge opp til samme prisestimering som en vil finne når en innhenter pristilbud og anbud. Det som er forskjell på verdsetting og de to tema, pristilbud og anbud, er a pristilbud er et overslag som ikke er bindende. Et pristilbud vil være et retningsgivende forklarings på hva en utbygging kan koste for de enkelte arbeid og innkjøp av materialer. Totalkostnadene er på mange måter prisoverslaget. Det er først i prosjekteringsfasen når en tegner detaljer for utførelser og installasjoner, en senere kan lage anbudsdokumenter på det prosjektere utførelsene. Når det er laget anbudsdokumenter som inneholder plan, snitt og fasader av bygg med detaljerte utførelser at en får inn bindende anbud. Kontrakts ansvar og forpliktelser for at arbeidet som skal utføres på anlegget, vil da være låst og om alt er riktig prosjektert, vil totalkostnadene være gitt i anbudet. Det finnes mange måter å styre entreprenører på og det finnes flere former for entrepriser som kort skal gjennomgås.

Delentrepriser er arbeid styrt av byggherren og det er laget anbudsdokumenter for hver type arbeid som nødvendigvis må til for at en bygg skal være komplett.

I lærebok om anbud(kalkulasjon for bygg og anlegg, Oluf Windgaard) er beskrevet metodene, side 6.

Kalkulasjon og beregning av byggekostnader, er viktige oppgaver en verdsetter må kunne. Dette på grunn av krav til nøyaktighet her, kan bety at en treffer bedre på riktig pris på bygg og anlegg.

Kalkyler bygger på tekniske krav som må oppfylles både etter plan og bygningslova og tekniske forskrifter. Idag brukes tek10 og Tek17 om en annen. Verdsetting må også ha priser på andre typer bygg uansett byggtekniske løsninger. Referanse til dagens krav er sentralt, da en i verdsetting tar utgangspunkt i hva en ny bygning koster etter dagens byggeregler, pbl og teknisk forskrift, dvs TEk17. Forholdet er at en beregner teknisk verdi ut fra dagens byggepriser som er tek17 og deretter justerer for forhold med i bringe bygningmassen opp til dagens krav. Dette kalles på fagspråket modernitet, dvs eldre bygninger har ikke f. Eks isolasjonsløsninger som dagens krav har, det er også andre tekniske utførelser på elektrisk anlegg, ventilasjonskrav er lavere, røranlegg er annerledes osv. Disse påkostningene som tekniske verdi må justeres for er da moderniteten. I tillegg kommer vedlikeholdsetterslepet, dvs skadet kledning, råteskader ol. Og er elektrisk utstyr ikke dagens, justeres også teknisk verdi for dette. I tekstsammenheng kalles disse tre som vedlikehold, modernitet og ofte kan en bruke en sjablongmessig justering fra 0,5 pr år for murhus til $\frac{3}{4}$ % pr år. F.eks en bygning som er 40 år, kan fradraget på teknisk verdi være 20 % av nyverdi til $(0,75\% \times 40=30 \%$ for et trehus.

1. Delentrepriser

Byggherren slutter kontrakter med flere entreprenører som hver utfører sin del av arbeidet. Delentrepriser er en metode som ble utviklet i Bergen og innebærer at byggherren selv styrer arbeidet med alle utførende.

Det som er utfordrende med delentrepriser, er at det kan bli behov for å ha en framdriftsplan som sier når et arbeid skal starte og slutte, og det kan bli en utfordring om en byggherre er lite bevant med delentrepriser.

Fordelen med delentrepriser er at kostnadene med styring entreprenørene er byggherrens og ikke hos de utførende. Problem med slike delentrepriser er at en må ha tett oppfølging av arbeidene.

2. Hovedentreprise

Denne anbudsformen er slik at en entreprenør påtar seg utførelse av alle arbeider som angår utførelsen, entreprenøren påtar seg også styring av de øvrige entreprenører og han har hovedansvaret for alt arbeid og at dette er fagmessig og riktig utført.

Her forholder da byggherren seg til hovedentreprenøren og ingen andre.

3. Totalentreprise

Dette er en entrepriseform der en erfaren entreprenør som påtar seg alt, dvs prosjektering, arkitektur, rådgivende ingeniører ol. Byggherren lager et anbudskonsept på hovedpunktene som skal utføres og ber gjerne flere entreprenører om pris på totalentreprise, mens anbud med detaljer kommer først når entreprenøren har designet og fått inn priser på de enkelte fagområder. De som har det rimeligste anbud, kan få oppdraget.

4. Verditakster og verdivurderinger på utbygging, er på mange måter ikke bindende for noen og er egentlig et overslag, et prisoverslag salgspriser og på alle byggekostnader som et estimat på mulige salgspriser og prosjekterings og byggekostnader som kan opptre, om en bygger og prosjekterer slik forutsetningene i skisser på prosjektet er

utført. Avvik vil være tilstede når salgspriser endres og byggekostnader endres om en velger å utføre arbeider annerledes enn forutsatt i overslagene.

En verdsetting av salgspriser av alle salgbare areal, næring og boliger, er estimat og det er ingen dokumentasjon på at salgspriser er oppnådd med kontrakter.

Utbyggingskostnader er ikke bestemt, da en ikke har laget anbudsdokumenter og fått bindende tilbud på noen arbeider.

En verdivurdering av anlegget, er derfor skjønnsmessig og intet endelig estimat på hva det reel kan tjene eller hva anlegg og bygg kan koste.

Hvor nær opp til de faktiske forhold, er ikke alltid mulig å vite før en har prosjekter og fått inn bindende tilbud på utførelse av alle arbeider.

Når en verdsetter sammenligner en med bruktmarkedet og nyboligmarkedet kan en ikke sammenligne priser på.

En verdivurdering av prosjekteringskostnader og salgsinntekter på mulige solgte seksjoner som er næring og boliger, er da en mulig simulering av en teoretisk mulig utfall.

I takst sammenheng på de to sakkyndige rapporter som er framlagt i Kilen Syd saken, er det store sprik. Sprikene som er avdekket, er relativt store.

Fordelen med dette systemet med verdivurdering og takster, er at en slipper å sette i gang prosjektering og anbudsinnhenting, før en bygger ut. Navnet på rapporten i tekstsammenheng, kalles en Forhåndstakst, som egentlig er en prosjekttakst som inneholder de forhold som må være med for at bygg skal kunne brukes.

Om det er forskjell på verdivurdering og senere tilbud, er ofte en kan finne avvik.

Og avvik vil være at kostnadene med utførelsen enten blir høyere eller lavere.

Her er mange utfall.

Derfor er verditakst på verdsetting av noe som verken er prosjektert eller at en har fått tilbud på, risiko som innebære at noe kan gå galt av sted med både tap og tap av ansikt.

Takstmenn som utfører disse verdivurderingene nå da ha god kunnskap om alle faser med et byggeprosjekt, både grunnarbeid, Va anlegg, graving, sprengning og oppføring med og alle arbeider som må utføres utomhus og innomhus. Dvs komplett bygg.

Kalkyle maler som lages, er standardiserte og oppbyggingen av de, er basert på tilbud og regnskapsdata etter utførelsen er ferdig. Dette tema er egentlig over i prosjektlederrollen og er omfattende tema å ta opp i denne masteroppgaven.

I grove trekk er prosjektlederoppgaven og byggherrerollen like. Det som er vesentlig for en byggherre, er å vite at budsjetter for arbeid som skal utføres på et anlegg, er komplett med alle installasjoner.

Kulepunktene er disse for bygg og anleggsarbeid.

1. Graving og sprengningsarbeid
2. Fundamenteringsarbeid
3. Oppføring av råbygget
4. Rørledninger i grunnen, vann, avløp.
5. Tomteopparbeidelse, jord, stein, gangstier, belysning, parker, trær, anleggsgartner.
6. Tømmer og snekkerarbeid
7. Innredningsarbeider

8. Rørleggerarbeid
9. Elektrikerarbeid, strøm, fiber.
10. Ventilasjon
11. Heisanlegg
12. Diverse spesialarbeid

En takstmann må kjenne til forskjell mellom overslag og anbud og nevnte kulepunkter over er bare overskriftene for kalkylene i overslag og anbud dokumenter.

Krav til nøyaktighet er høyere på anbudskalkyler enn på overslag, da sistnevnte kun er grove estimater og er ikke bindende. Men det er forskjell på ansvar om en takstmann lager overslag, enn når en rådgivende ingeniør laget kalkyler. En rådgiver som mangler vesentlige elementer i en kalkyle, kan bli erstatningspliktig, mens en takstmann har større handlingsfrihet.

Eksempel på leieavtale der en leier næring og har andel fellesareal forholdsmessig.

4 LEIEOBJEKTET

4.1 Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i **Bilag 2** (arealoversikt og tegninger). Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, **Bilag 3**.

4.2 Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (**Leieobjektet**). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. [...] kvm. BTA.

4.3 Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Etter planbestemmelsen er det bare FK1, BK, BB1-BB3 skal foreligge skriftlig avtale mellom partene. Områder som ansees som felles tiltak må ligge enten i grunnen som vann og avløp, strøm, felles belysning, veianlegg utenfor. Veianlegg utenfor må deles mellom de tre hovedfeltene, slik at felt som ligger i BB5, BB6, FK2, må dele på felles vei. Hvordan en enklest kan gjøre dette, er noe en må ta opp i ny sak, men skisserer en løsning ved at en bruker BRA for hele feltet og deretter fordeler mht til bruksareal i felt FK1, BK, BB1- BB3 og felte feltene BB5, BB6, FK2. Disse arealer finner en i planbestemmelsene. § 4.2- 4.6

5.5 Sakkyndig rapport nr 1. Prosjektforum AS

Konklusjon på planskapt verdi for Kilen Sør-Øst kr 106.000.000

Ser en på verdsettingene, er område som ikke skal fordeles med her, dvs BB5, BB6, FK2.

Disse må trekkes ut av summasjonen. Det er som nevnt i planbestemmelsen bare FK1, BK, BB1-BB3 og felles tiltak som skal foredles.

Justerer en for dette, vil planskapt verdi for feltet i sakkyndig vurdering blir vesentlig lavere.

(kanskje dette må ut)

Beregning av realavkastningskravet:

Langsiktig obligasjonsrente 1.20%
- inflasjonsmålet til Staten 2.50%
= Realrente -1.3 %
- Renterisiko 3.50 %
+ Markedsrisiko 1.50 %
- Kurans 1.30 %
- Objektrisiko 1.50 %
= Realavkastningskrav 6.50 %

I 2016 var risikofri rente lav 1,2% (10 års risiko statsobligasjoner). Inflasjon er satt til 2,5% og renten er da negativ. Renterisiko er 3,5 % betyr at renten kan endre seg, markedsrisiko 1,5 % og kurans 1,3% Objektrisiko er 1,5 %, slik at realavkastningskravet er 6,5%.

Leieinntekter er basert på kr 2.000 pr m2 og omfatter alle næringslokaler, unntatt tekniske rom og parkeringsareal. Dvs lokaler for butikker er med leieareal og butikkareal. Når en ikke har plantegninger og avgrenset arealer for butikk og hva om er handlegater mellom de næringsdrivende, må en si at leieprisen på kr 2000 pr m2 er høy. Og om en justerer for butikklokalene, kan en kanskje si at leie for lokalene er for høye?

Vanskelig å si. Metoden er et grovt estimat og ikke eksakt arealangivelse.

Kostnader med opparbeidelse er lagt til grunn slik.

Disse er ansatt skjønnsmessig uten at en har lengder på rør, dimensjoner.

Kryss og veianlegg i ansatt skjønnsmessig uten noe form for detaljer.

Utfall for verdsettingen er at den er lite kontrollerbar og detaljer mangler.

Disse forhold tas opp i drøftingen.

En forenklet beregning, slik som en ser i Sølve Bærug lærebok om verdsetting av fast eiendom, kunne vært løsning.

Her savner en da planer for installasjoner av vann, avløp, veier, belysning, opparbeidelse av parker og innløsning av arealer.

Disse kostnader kommer først til syne når en verdsetter. De er ikke angitt noe spesifikt i beskrivelsen. Og kostnader med legging av nye rør for vann og avløp er lave mens i oppsettet er det relative høye kostnader på sanering av eldre vann og avløpsrør.

I post 7.8 planskap verdiøkning er verdiøkning og kostnader uklart hva en mener. Kostnader med regulering og arkitektkostnader er satt til kr 69.846.180 mens uten regulering og arkitektkostnader er satt til kr 106.234.180.

Dette er etter vurdering verdsetting av netto planskapt verdi uavhengig av plan og med ny reguleringsplan.

Om dette er slik, vil en ikke godkjent regulering av området, gi en høyere verdi, enn etter at anlegget er regulert pånytt med ny utbygging.

,....

5.6 Sakkyndig rapport nr 2. Ber Verdivurdering

På side 30 i Ber sin verdsetting, er satt kr 43.985.000 for verdi av den gamle reguleringsplanen, mens den nye planen sier han kr 104.180.000

Differansen mellom de to er kr 60.195.000

Når en ser på verdsettingens områdene, er da det verdsatt arealer med bygg på som ligger utenfor planvedtak om fordeling av planskapt verdiøkning, dvs FK1, BK, BB1-BB3, områder som ligger utenfor dette skal ikke være med.

Oppbygging av denne rapporten er basert på samme arealer og tema er nokså like, men verdsettingen er vesentlig forskjellig.

Grunnlaget for forskjellene må derfor analyseres.

Sammenligning av de sakkyndige rapportene

Ser er på forskjellene i de to rapportene, er det vesentlig forskjell på verdsettingene. Og begge tar med arealer som ikke skal være med i fordeling av de planskapt verdiene.

Post	Felt			Verdi på området				Differanse
				Ber Verdivurdering		Prosjektforum		
				Verdiøkning				
	Eldre plan	Gnr/bnr	Etter	Før	Etter	Før		
1	FK1	II	151/4	12.710.000	11 620.000			
			151/319		1 270 000			
			151/534		8 080 000			
2	BB1		151/568	23.690.000	--			
3	BB2		151/540	11.140.000	1.600.000			
4	BB3		151/543	12.570.000	--			
			Sum	60.110.000	22.570.000			
			Diff.		37.540.000			

Spørsmål om det går an å gjøre sammenligning på de to verdsettingene, det er vidt forskjellige arealer i Prosjektforum sin verdsetting. De blander sammen BRA og Bruksareal. De stemmer ikke med planen i Prosjektforum sin, mens Ber analyse har riktige arealer på de verdsatte areal. I verdsettingene er de tre felt verdsatt, mens bestemmelsen sier at kun areal i FK1, BK, BB1-BB3, dvs areal som skal verdsettes planskapt netto verdiøkning, mens Ber og Prosjektforum, tar med hele feltet.

Lagmannsrettens verdsetting og forutsetningene for denne

Lagmannsretten la mindre vekt på den gamle planen, mens egenskapene vurderes bredere.

De fjernet pålegg om å rive bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8.

Kommunen fikk ikke andel verdiene som er planskapt for vei og friområder.

Høyesterett sin rettslige vurdering

Lagmannsrettens verdsetting ble opphevet også for kommunen.

Begrunnelsen var rettsanvendelse og saksbehandlingen mangelfull.

Angående Reservatveien 4 og Reservatveien 8 ikke oppfylt i samsvar med bestemmelsen i jordskiftelova av 1979. nr 3, bokstav a og b.