

Verditakst Tomt

 Gullknappvegen , 3550 GOL

 GOL kommune

 gnr. 24, bnr. 167

Markedsverdi

14 600 000

Tomteareal 12 700,00 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 20489-1984

Referansenummer: NL8957

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



7-Fjellstakst as

Gyldig rapport
11.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

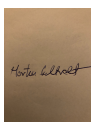


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr14 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

14 600 000

Konklusjon markedsverdi

=

14 600 000

Markedsvurdering

Attraktiv tomt som er regulert for konsentrert fritidsbebyggelse med tidligere avgitt rammeløyve for 24 fritidsleiligheter fordelt på to bygg. Tomtens totale størrelse på 12694 kvm har en mulig utnyttelsesgrad på 30% BYA og byggehøyde som kan gi 3,5 etasje. Avgitt godkjenning er utløpt og må derfor gjennom ny behandling med eventuell mulig korrigering. Det er en regulert råtomt hvor opparbeidelse av grunn, vei, vann og avløp har en stor kostnad, som må gjenspeiles i markedsverdien. De seneste års utvikling, vedvarende høyt rentenivå og siste måneders økende usikkerhet må også gjenspeiles i dagens markedsverdi som settes til kr 1150,- pr kvm

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Normal tomtkostnad Det legges til grunn kr 950,- pr kvm for råtomt.	12 059 000
Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet Det legges til grunn kr 200,- pr kvm for attraktiv beliggenhet.	2 539 000
Total	14 598 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
07.3.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Øyvind Dahle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3324 GOL	24	167		0	12700 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

L2L3 Fjelleiendom AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Sentralt beliggende eiendom på Golsfjellet i et populært område tilrettelagt for fritidsbyggelse.
Direkte tilkomst til ulike turmuligheter, et stort løypenett og et utviklet alpinanlegg.
Gangavstand til Storefjell Resort Hotel og lokale sentrum på Gol og Fagernes innenfor 30 min kjøretid med bil.

Beskrivelse av tomten

Tomten er svakt skrånende mot øst, har gode solforhold og enkel adkomst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann

Det er fremlagt privat vann i området, men tomten er ikke direkte tilkoblet.

Tilknytning avløp

Det er fremlagt privat avløp i området, uten at tomten er påkoblet.

Reguleringsmessige forhold

Tomten ligger i et område regulert til ulike formål og tomten konkret til fritidsbebyggelse konsentrert med plan id 2022001.

Kommuneplan

Kommuneplan for Gol 2011-2023 med plan id 2009007

Bygninger på eiendommen

Tomten er ikke bebygd.

Konsesjonskrav

Ja

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	07.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	31.03.2025	Mottatt	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	07.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Rekvirent	07.03.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	31.03.2025	Mottatt	Gjennomgått	16	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

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

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

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

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

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

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruks og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

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

Egne forutsetninger

Mandatet for oppdraget er å verdsette eiendom Gnr 66, Bnr 946 i Hol kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppdraget er mottatt på mail og i forbindelse med avholdt befaring. Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av verditakst for eiendom.

Markedsverdi

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

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler

personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.