

# Verditakst Tomt

Åkerøveien 22 B, 0586 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 84, bnr. 80

**Markedsverdi**

**15 400 000**

Tomteareal 988,00 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 15064-1141

Referansenummer: MW1104

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref:



# BNA

Gyldig rapport  
10.03.2025

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 takstrappportene 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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
tom@bnanalyse.no  
920 34 476



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr15 400 000**

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

**15 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**15 400 000**

### Markedsvurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt.

# Beregninger

## Beregninger

### Beskrivelse

### Beløp

#### Verdivurdering av tomten

Jeg har foretatt en beregning etter tomteprisbelastningsmetoden basert på tiltak som har mottatt rammetillatelse 03.08.2023. Tiltaket består av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligene har dobbelgarasje i 1. etasje. Boligenes samlede S-BRA er 481 kvm med tillegg av garasjer på 96 kvm i følge fremlagte tegninger.

Tomteprisbelastningsmetoden:

+ 43 290 000 Salgspris bolig  
+ 2 400 000 Salgspris garasjer  
- 571 125 Salgskostnad  
= 45 118 875 Nto Salgspris

+ 19 480 500 byggekostnad bolig  
+ 2 688 000 byggekostnad garasje  
+ 300 000 rivekostnad  
+ 1 582 440 finanskostnader og gebyrer  
= 24 050 940 Sum byggekostnader

= 21 067 935 Brto tomteprisbelastning  
- 5 688 342 Risiko gevint utbygger 27%  
= 15 379 593 Nto tomteprisbelastning

**MVA 25%**

**0**

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	
05.3.2025	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS v/Malin Fritzøe Østman	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	80		0	988 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åkerøveien 22 B

### Hjemmelshaver

Kubik Eiendom AS

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med variert bebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Det er kort vei til daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Kollektivtilbudet i området anses som tilfredsstillende, med bussholdeplasser innen gangavstand og god fremkommelighet via tilstøtende veinett. Terrenget rundt eiendommen er i hovedsak flatt eller svakt hellende, og solforholdene vurderes som gode. Nærliggende friområder og tilrettelegging for tur- og rekreasjonsaktiviteter bidrar til et funksjonelt bomiljø.

### Beskrivelse av tomten

Eiendommen er svakt skrånende mot sør  
Eiendommen grenser grenser til boligeiendommer i alle himmelretninger.  
Solforholdene på tomten er gunstige.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei via privat vei på naboeiendommene.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning

## Reguleringsmessige forhold

202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-5142

Saken gjelder

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

2022-03-04

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 2008

S-4220

Saken gjelder

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2006-03-15

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

S-162GA

Saken gjelder

Regulering av kvartalet mellom Eltonveien, Åkerøveien, vei 428 og Sinsenveien i Aker.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1938-05-09

Vedtatt/behandlet av

Arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

## Kommuneplan

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende

### Bygninger på eiendommen

Bebyggelse på eiendommen består av en tomannsbolig med BYA på 96,4 m2 og en garasje med BYA på 48,7 m2. Bebygd areal til sammen er 145,1m2 BYA.

Eksisterende tomannsbolig er oppført i 1933, garasje er oppført i 1993

Tomannsboligen er en byggmesterfunkis fra 1933 og den er i grei stand, men vil kreve mye oppgradering før den når dagens forventede standard.

### 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

### Topografi

Eiendommen ligger med helning fra 0 - 15 grader.

Helningskart fra NVE

Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsengkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsengkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

### Grunnforhold og fundamentering

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post [dig.kart@pbe.oslo.kommune.no](mailto:dig.kart@pbe.oslo.kommune.no) eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

### Miljø, forurensning og radon

I følge NGU så ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

### Andre forhold, arkeologiske forekomster

Det er middels høyt funnpotensiale for å finne fortidsminner på eiendommen i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

### Støy

Se vedlagt risikoreport

## Utbyggingspotensiale

Den 03.08.2023 og 11.08.2023 så ble det gitt rammetillatelse for riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligenes samlede S-BRA er 481 kvm med tillegg av garasjer på 96 kvm i følge fremlagte tegninger. Tiltakets bebygde areal (BYA) 235,8 m<sup>2</sup> samlet for eneboligen og tomannsboligen  
Grad av utnyttning 23,99 %

Det presiseres at når nåværende rammetillatelse utløper, vil eventuelle nye byggesøknader måtte vurderes etter den til enhver tid gjeldende reguleringen. Dersom ny plan er vedtatt innen den tid, kan strengere bestemmelser komme til anvendelse. Potensielle kjøpere og andre interessenter bør følgelig være oppmerksomme på at de rettighetene som følger av rammetillatelsen kan falle bort ved dens utløp, og at den fremtidige utnyttelsen av eiendommen da blir bestemt av endelige bestemmelser i den reviderte Småhusplanen.

## Påregnelig utnyttelse

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

"3.1 – Type boligbebyggelse Av boligbebyggelse tillates ene-, tomanns- og tremannsboliger. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

3.2 - Tomtestørrelse For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m<sup>2</sup> per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m<sup>2</sup> per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt. Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m<sup>2</sup>. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

3.4 – Parkering Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Parkeringsnormenes kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser på eiendommen. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.5 – Bebyggelse og anlegg under bakken Bebyggelse og anlegg under bakken, med unntak av kjellertrapper og svømmebasseng, kan kun etableres under arealer som er medregnet i BYA. Det tillates kun én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Denne etasjen kan ha innvendig romhøyde på maksimalt 3,0 meter, som vist på figur 4. ....

5.4 - Terrenginngrep Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegreper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende: ...."

## Metode for verddivurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. I beregningene er byggekostnader for bolig oppgitt med mva.

**TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN** En vurdering av tomtens verdi som differansen mellom markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg fratrukket byggekostnader og prosjektgevinst. Forventet markedspris vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare eiendommer i området. I beregningene benyttes byggekostnader normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, tomteforhold, utforming med mer. Gevinst/risiko settes skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

**SAMMENLIGNBARE PRISER** Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst på virkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomt, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireducerende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

### Salgspriser bolig

Gjennomsnittspriser for boliger som er omsatt i området de siste 12 månedene er:

Rekkehus

Lagt ut for salg7

Gjennomsnittspris10 923 654

m<sup>2</sup> pris BRA-1/P-rom60 377

Tomnnsbolig

Lagt ut for salg5

Gjennomsnittspris11 740 000

m<sup>2</sup> pris BRA-1/P-rom72818

Enebolig

Lagt ut for salg4

Gjennomsnittspris13 685 000

m<sup>2</sup> pris BRA-1/P-rom71 086

Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for mindre boliger og lavere priser for store boliger.

Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnitt salgspris for prosjektet på kr. 90 000 pr kvm BRA-S.

### Byggepriser bolig

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal til høy standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for rekkehus uten kjeller med BTA på 800 kvm å koste kr. 29 201 639. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 36 502

Basert på Norsk prisbok og egne vurderinger er byggekostnad satt til kr 40 500 pr kvm BRA-S for bolig

### Risiko gevinstfordeling

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta eventuelle økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om at prisstigning for materialer vil flate ut. Det er en forventning om at rentetoppen er nådd og et rentekutt vil kunne skje i 2025. Vi har vurdert markedsrisiko for moderat/høy, men med en usikkerhet for hvordan markedet har tålt det nye rentenivået .

Det ble den 03.08.2023 gitt rammetillatelse for oppføring av tre boliger på eiendommen. Rammetillatelsen er gyldig i tre år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter utløpet av denne perioden vil eiendommen igjen være underlagt de til enhver tid gjeldende bestemmelser i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). For tiden er Småhusplanen under revisjon, og det er innført midlertidig bygge- og deleforbud for eiendommer som ikke har gyldige tillatelser. Dette midlertidige forbudet gjelder i påvente av at ny reguleringsplan trer i kraft.

Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønsmessig lagt til grunn en risiko 27 % i vårt verdigrunnlag

## Verdivurdering av tomten

Jeg har foretatt en beregning etter tomteprisbelastningsmetoden basert på tiltak som har mottatt rammetillatelse 03.08.2023. Tiltaket består av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligene har dobbelgarasje i 1. etasje. Boligenes samlede S-BRA er 481 kvm med tillegg av garasjer på 96 kvm i følge fremlagte tegninger.

Tomteprisbelastningsmetoden:

+ 43 290 000 Salgspris bolig  
+ 2 400 000 Salgspris garasjer  
- 571 125 Salgskostnad  
= 45 118 875 Nto Salgspris

+ 19 480 500 byggekostnad bolig  
+ 2 688 000 byggekostnad garasje  
+ 300 000 rivekostnad  
+ 1 582 440 finanskostnader og gebyrer  
= 24 050 940 Sum byggekostnader

= 21 067 935 Brto tomteprisbelastning  
- 5 688 342 Risiko gevint utbygger 27%  
= 15 379 593 Nto tomteprisbelastning

### Sammenlignbare priser - Tomter

Det er ikke solgt noen direkte sammenlignbare tomter i området i den senere tid.

## Sammenlignbare priser eiendommer med bebyggelse

Åkerøveien 1C, 0586 OSLO

175-14 000 0000

-80 000PRIVATmegleren Primera1924Selveier4

Liljeveien 17, 0586 OSLO

27313.04.202413 800 0000

-50 549DNB Eiendom AS1936Selveier6

Sophus Aars' vei 7, 0588 OSLO

22320.09.202315 450 0000

-69 283Krogsveen Grefsen1936Selveier4

Åkerøveien 8B, 0586 OSLO

18701.10.202213 100 0000

-70 053Nordvik Torshov og Gamle Oslo1959Selveier6

Traverveien 3B, 0588 OSLO

14714.01.202511 900 0000

280 952EiendomsMegler 1 Tonsen1948Selveier6

Disengrenda 18A, 0587 OSLO

18231.08.202312 410 0000

-68 187PrivatMegleren Renommè1954Selveier5

Sinsenveien 85B, 0586 OSLO

18911.09.202311 350 0000

-60 053PRIVATmegleren Aveny1941Selveier4

Vidsynveien 6, 0585 OSLO

21213.06.202312 950 0000

-61 085PrivatMegleren Renommè1930Selveier5

Christian Schous vei 6A, 0588 OSLO

22909.02.202213 750 0000

-60 044Aktiv Carl Berner1934Selveier5

Olav Hognas vei 13B, 0585 OSLO

23830.06.202213 850 0000

158 193Eie Eiendomsmegling Bærum1937Selveier9

Lofthusveien 21, 0588 OSLO

21730.08.202412 550 0000

-57 834PRIVATmegleren Ullevål1965Selveier4

Eltonveien 4, 0586 OSLO

27225.08.202214 800 0000

-54 412DNB Eiendom AS1935Selveier6

Sinsenveien 61C, 0586 OSLO

19018.04.202312 000 0000

-63 158Nordvik Løren1973Selveier6

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

16 500 000

**År**

2021

# 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 markedsløse 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 instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

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

### Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg.

Tomten er kun besiktiget på befaring i området rundt boligen. Ytterligere aspekter ved tomten er vurdert i kart.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg.

Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet.

### 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](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

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