

# Verditakst Tomt

📍 Leirskallhellinga 1, 1164 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 33

**Markedsverdi**

**9 000 000**

Tomteareal 1 828,90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 15064-1138

Referansenummer: Z15444

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



# BNA

Gyldig rapport  
26.02.2025

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.

## 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

**Kr9 000 000**

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

**9 000 000**

Konklusjon markedsverdi

=

**9 000 000**

## 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 2 beregninger som grunnlag for verdivurdering av eiendommen. Den første vurderingen baserer seg på innsendte men ikke godkjent prosjekt, det vil si etter de gamle småhusplanen med 24% utnyttelse.

Det er lagt til grunn et S-BRA på 740 kvm samt 10 parkeringsplasser

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 51 800 000 Salgspris bolig  
+ 2 000 000 Salgspris garasjer  
- 647 500 Salgskostnad  
= 54 447 500 Nto Salgspris

+ 27 380 000 byggekostnad bolig  
+ 7 500 000 byggekostnad garasje  
+ 500 000 rivekotnad  
+ 2 830 400 finanskostnader og gebyrer  
= 38 210 400 Sum byggekostnader

= 16 237 100 Brto tomteprisbelastning  
- 6 494 840 Risiko gevint utbygger 40%  
= 9 742 260 Nto tomteprisbelastning

Den andre vurderingen er basert på 16% utnyttelsen Basert på eiendommens teoretiske utnyttelsesgrad er det lagt til grunn en samlet størrelse på S-BRA på 430 kvm kr. samt 3 garasjeplasser

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 30 116 210 Salgspris bolig  
+ 600 000 Salgspris garasjer  
- 376 453 Salgskostnad  
= 31 092 662 Nto Salgspris

+ 16 779 031 byggekostnad bolig  
+ 1 500 000 byggekostnad garasje  
+ 500 000 rivekotnad  
+ 1 502 322 finanskostnader og gebyrer  
= 20 281 354 Sum byggekostnader

= 10 811 309 Brto tomteprisbelastning  
- 3 243 393 Risiko gevint utbygger 30%  
= 7 567 916 Nto tomteprisbelastning

Det er usikkerhet på når eiendommen kan bebygges. Dette begrunnes med at det er gitt avslag på innsendt søknad og at det er gitt midlertidig bygge og deleforbud på eiendommer som ligger i reguleringsområde som omfattes av småhusplanen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	
18.2.2025	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
28.1.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet Protimize v/Ole Per Solum	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	33		0	1828.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Leirskallhellinga 1

### Hjemmelshaver

Singh Inderjeet

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Leirskallen i Oslo. Området er preget av en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og lavblokker, og har et etablert veinett med god infrastruktur. Området har et kupert terreng med grønne omgivelser, og det er kort avstand til rekreasjonsområder og turstier.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Avstanden til Oslo sentrum er om lag 8 km, og transporttilbudet gir effektiv tilknytning til bykjernen og øvrige deler av hovedstadsområdet.

I nærområdet finnes nødvendige servicefunksjoner, herunder dagligvarebutikker, skoler, barnehager og helsetjenester. Det er også kort avstand til idrettsanlegg og fritidstilbud. Området vurderes som barnevennlig og tilrettelagt for et variert bomiljø.

Eiendommen har en beliggenhet som gir gode sol- og lysforhold

### Beskrivelse av tomten

Eiendommen er skrånende mot sør.

Eiendommen grenser til veien Øgårdsveien i nord og Leirskallhellinga i øst. Mot sør og vest er boligeiendommer.

Solforholdene på tomten er gunstige.

### Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann 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-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-2025

Saken gjelder

Reguleringsplan for felles avkjørsel fra Leirskallhellinga for gnr. 159, bnr. 4 m.fl. i tidligere Ødgårdsveiens trase', Nordstrand.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1975-04-15

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

S-2821

Saken gjelder

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av. gnr. 180, bnr. 1, 5 m.fl., Leirskallen - Klemetsrud - byggeområde for boliger, friområde m.m

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1985-11-13

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985 eller før

## Kommuneplan

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

Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende

Støysoner

Veg, gul sone

## Bygninger på eiendommen

Eiendommen er bebygd med et næringsbygg på

BRA 2. etasje: ca 135 kvm

BRA 1. etasje: ca 195 kvm

BR Kjeller: ca 131 kvm

## Risiko for radon

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

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 4 - 15 grader. Størst helling har eiendommen i sør.

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 middels 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

Jeg har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Der er middels høyt funnpotensiale for fortinnsminner i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

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

Sørvestre hjørne av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

## Støy

Store deler av eiendommen ligger i gul støysone ihht kommunens kart.

## Utbyggingspotensiale

Den 13.06.2023 så ble det gitt igangsettingstillatelse for rivning av eksisterende bygg på eiendommen. Det ble 09.12.2024 gitt avslag på å bygge 2 3mannsboliger på eiendommen. Søknaden ble avslått med begrunnelse at tiltaket er i strid med kommuneplanens § 7.1 om krav til støy. Dispensasjon fra § 7.1 er ikke omsøkt. Tiltakshaver har sendt klage på vedtaket og foreløpig svar på klage er mottatt 15.01.2025.

Det er for tiden gitt midlertidig bygge og deleforbud på eiendommer som ligger i reguleringsområde som omfattes av småhusplanen. Fra Oslo kommune sine hjemmesider refereres:

"Hva er status nå?"

Bystyret har vedtatt en ny småhusplan, men den er ikke rettskraftig enda. Det er fordi Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har reist en innsigelse til den nye planen knyttet til risiko- og sårbarhetsanalyse. Eiendommer omfattet av den nye småhusplanen har derfor fortsatt et gjeldende midlertidig forbud mot tiltak (MFT).

Oslo kommune og Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) gjennomførte 2. november et meklingsmøte hos Statsforvalteren. Meklingen førte ikke til enighet og småhusplanen skal nå endelig avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Søknader som er omfattet av unntakene i MFT, tar vi som tidligere fortsatt til behandling. Søknader som ikke er omfattet av unntakene i MFT, tar vi fortsatt ikke til behandling. Slike saker setter vi på vent frem til departementet har tatt endelig stilling til planen."

## 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 m2 per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m2 per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebyggt areal (BYA) per tomt. Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m2. 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: ...."

Basert på småhusplanen vedtatt av Oslo Bystyre, som ennå ikke er rettskraftig, er det en teoretisk mulighet for at eiendommen kan bebygges med inntil 700 kvm BRA-S

## Metode for verdivurdering

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 verdidøkende eller verdireduserende 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 salg2

Gjennomsnittspris7 666 130

m<sup>2</sup> pris BOA/P-rom70 185

### Tomnnsbolig

Lagt ut for salg2

Gjennomsnittspris7 375 000

m<sup>2</sup> pris BOA/P-rom62 500

### Enebolig

Lagt ut for salg3

Gjennomsnittspris10 516 667

m<sup>2</sup> pris BOA/P-rom51063

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 gjennomsnittsalgspris for prosjektet på kr. 70 000 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 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 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for rekkehus med uinnredet kjeller med BTA på 1200 kvm å koste kr. 38 376 171. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 31 980 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for garasjekjeller med BTA på 750 kvm å koste kr.18 231 107. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 24 308 eks finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer

## 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 .

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)er omfattet av midlertidig bygge og deleforbud. Det er vurdert at det er risiko i forhold til klagen på innnsendt søknad samt forsinkelser og usikkerhet for når revidert reguleringsplan vil foreligge. Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønsmessig lagt til grunn en risiko 40% og 30 % i vårt verdigrunnlag.

## Verdivurdering av tomten

Jeg har foretatt 2 beregninger som grunnlag for verdivurdering av eiendommen. Den første vurderingen baserer seg på innsendte men ikke godkjent prosjekt, det vil si etter de gamle småhusplanen med 24% utnyttelse.

Det er lagt til grunn et S-BRA på 740 kvm samt 10 parkeringsplasser

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 51 800 000 Salgspris bolig  
+ 2 000 000 Salgspris garasjer  
- 647 500 Salgskostnad  
= 54 447 500 Nto Salgspris

+ 27 380 000 byggekostnad bolig  
+ 7 500 000 byggekostnad garasje  
+ 500 000 rivekostnad  
+ 2 830 400 finanskostnader og gebyrer  
= 38 210 400 Sum byggekostnader

= 16 237 100 Brto tomteprisbelastning  
- 6 494 840 Risiko gevint utbygger 40%  
= 9 742 260 Nto tomteprisbelastning

Den andre vurderingen er basert på 16% utnyttelsen Basert på eiendommens teoretiske utnyttelsesgrad er det lagt til grunn en samlet størrelse på S-BRA på 430 kvm kr. samt 3 garasjeplasser

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 30 116 210 Salgspris bolig  
+ 600 000 Salgspris garasjer  
- 376 453 Salgskostnad  
= 31 092 662 Nto Salgspris

+ 16 779 031 byggekostnad bolig  
+ 1 500 000 byggekostnad garasje  
+ 500 000 rivekostnad  
+ 1 502 322 finanskostnader og gebyrer  
= 20 281 354 Sum byggekostnader

= 10 811 309 Brto tomteprisbelastning  
- 3 243 393 Risiko gevint utbygger 30%  
= 7 567 916 Nto tomteprisbelastning

Det er usikkerhet på når eiendommen kan bebygges. Dette begrunnes med at det er gitt avslag på innsendt søknad og at det er gitt midlertidig bygge og deleforbud på eiendommer som ligger i reguleringsområde som omfattes av småhusplanen.

## Sammenlignbare priser - Tomter

11.12.2024

301-196/251/0/0, 0198 OSLO

Selveier

190 m<sup>2</sup>

89 258

16 950 000

11.11.2024

Holtveien 8 B, 1177 OSLO

Selveier

731 m<sup>2</sup>

27 360

20 000 000

05.11.2024

301-533/2/0/0, 0196 OSLO

Selveier

2 276 m<sup>2</sup>

83

190 000

26.09.2024

---

301-144/869/0/0, 0678 OSLO

Selveier

-

0

3 500

30.08.2024

301-533/2/0/0, 0196 OSLO

Selveier

2 276 m<sup>2</sup>

198

450 000

01.07.2024

Holtveien 54 A, 1177 OSLO

Selveier

1 231 m<sup>2</sup>

15 435

19 000 000

16.05.2024

Nedre Prinsdals vei 99 B, 1263 OSLO

Selveier

668 m<sup>2</sup>

1 062

710 000

30.04.2024

301-195/217/0/0, 0139 OSLO

Selveier

123 m<sup>2</sup>

91 205

11 200 000

26.03.2024

Øverliveien 91, 1290 OSLO

Selveier

2 085 m<sup>2</sup>

2 206

4 600 000

18.03.2024

301-195/217/0/0, 0139 OSLO

Selveier

123 m<sup>2</sup>

4 072

500 000

23.10.2023

Maurtuveien 862, 1291 OSLO

Selveier

10.1 daa

497

5 000 000

19.10.2023

Tyslevveien 12, 1163 OSLO

Selveier

948 m<sup>2</sup>

8 438

8 000 000

## Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**                      **År**  
11 500 000                      2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Norsk prisbok	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Pristabell for slkjemavurdering 2025	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Risikoanalyse	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Markedsanalyse	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Finn.no	18.02.2025		Gjennomgått		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 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, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var snø i terrenget og på bygningsdeler på befaringstidspunktet.

Tomten er kun besiktiget på befaring i området rundt bygningen.

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

Det er i verddivurderingen forutsatt at bygget er uten leiekontrakter og er ledig 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.

Takstingeniørens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Heftelsesmerkninger 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.



PropCloud

# Risikorapport

Adresse:

0301-159-33-0-0

Leirskallhellinga 1, 1164 OSLO

Rapport generert:

18. februar 2025



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**4**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (4)



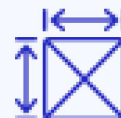
Støysone  
tettsteder



Flom aktsomhets-  
områder

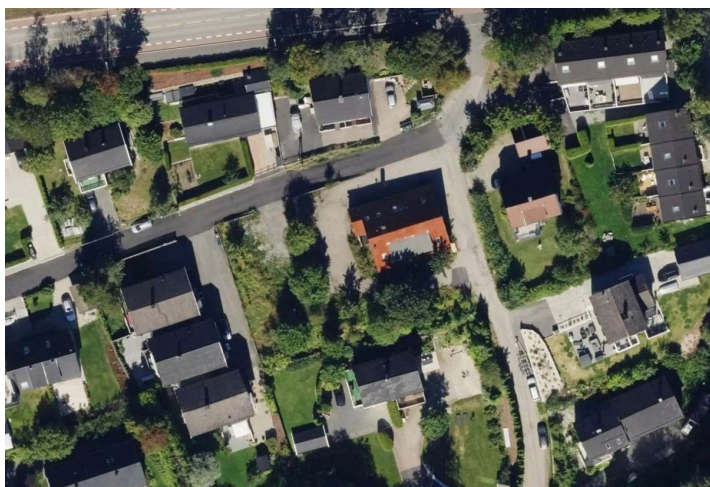
86  
Rn

Radon

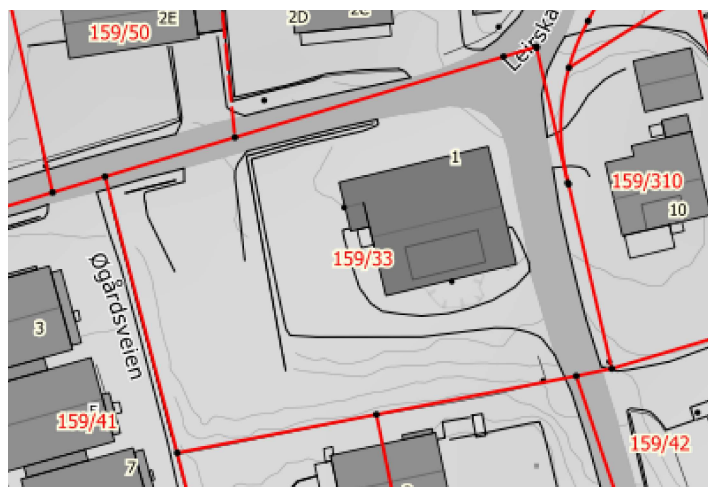


Arealressurskart

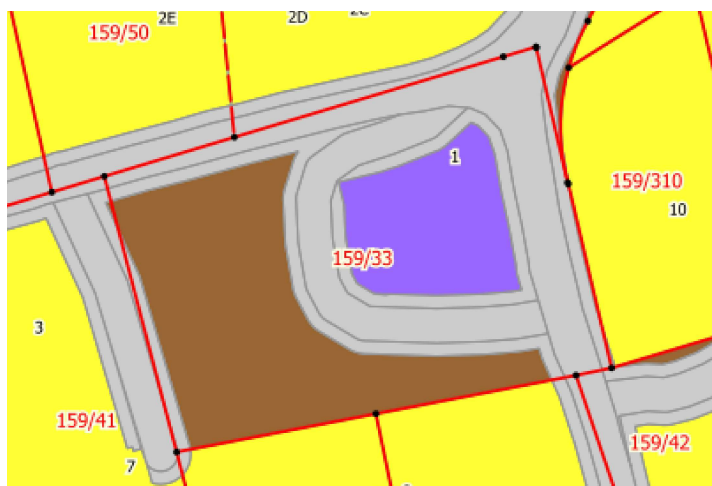
## Kartoversikt



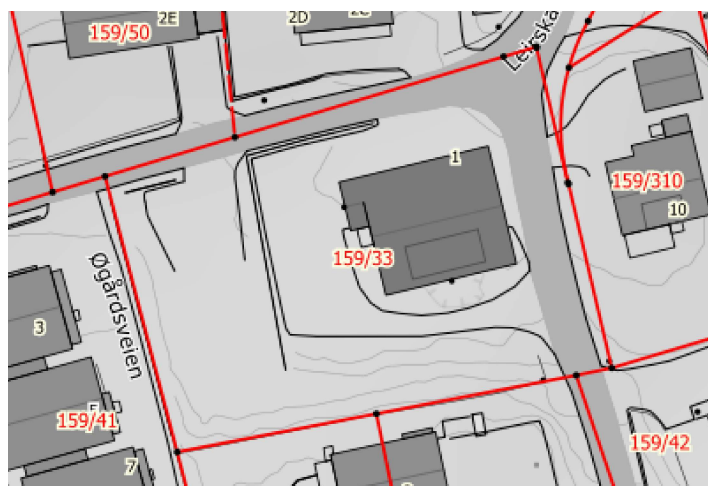
Satellittfoto



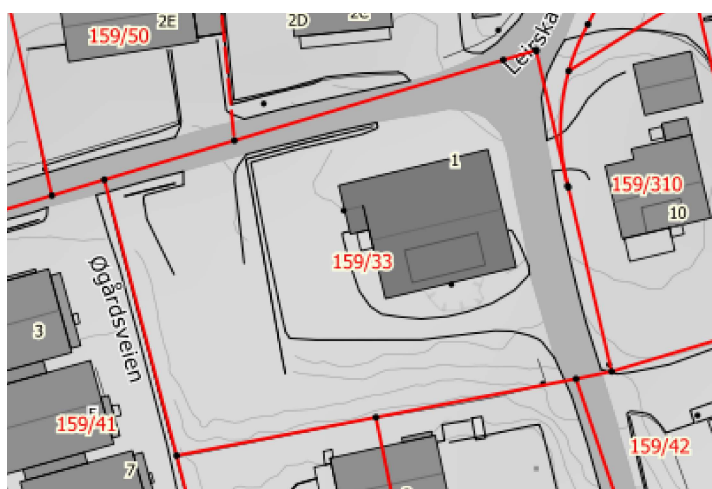
Reguleringsplaner



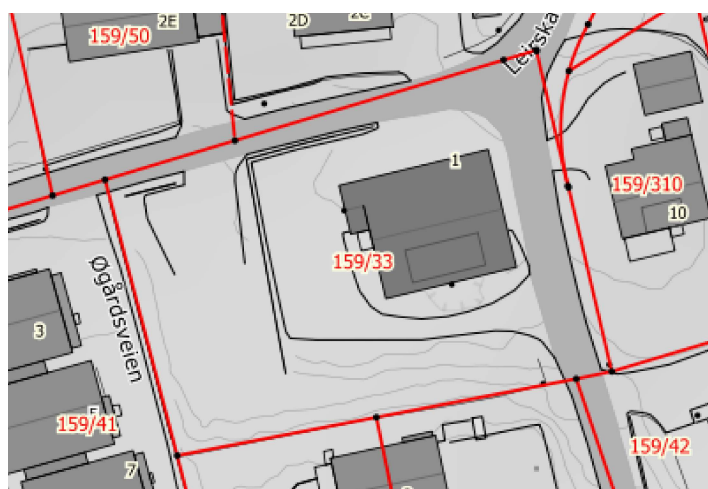
SSB Arealbruk



Vanlig kart

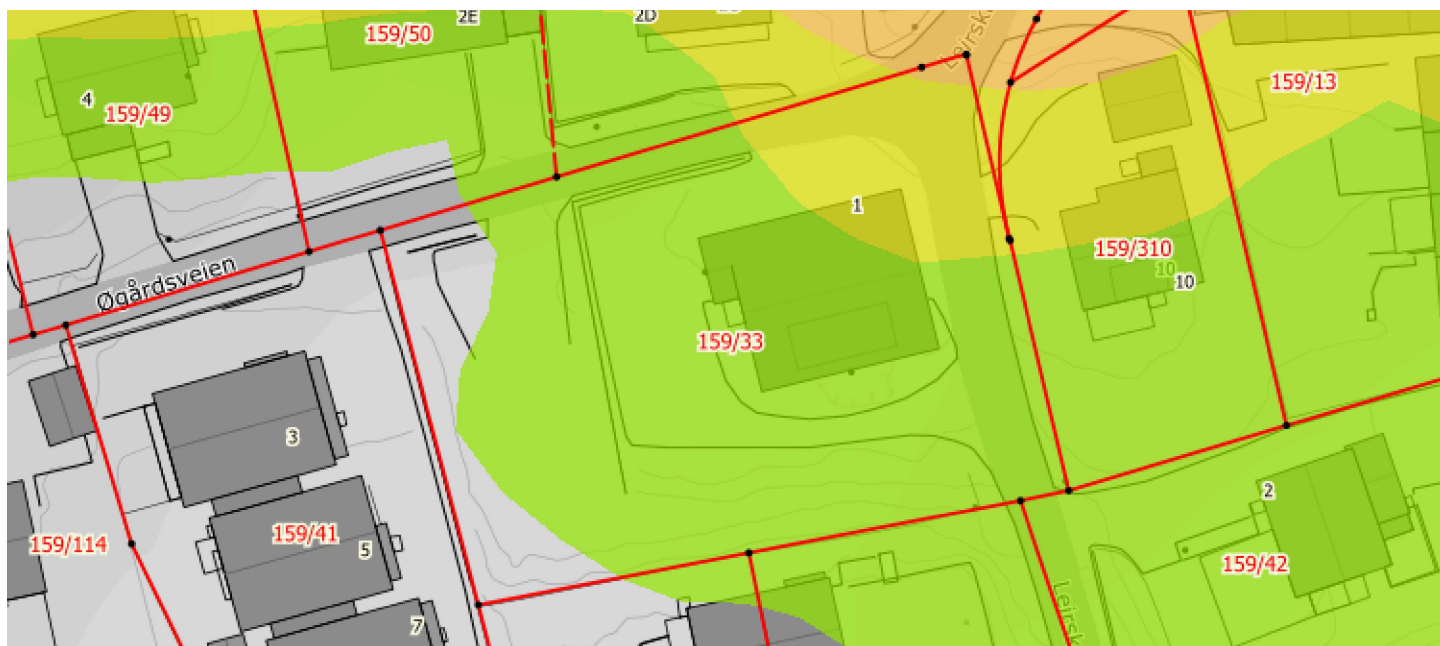


Kommuneplan



Kommunedelplan

## Strategisk støykart veg



### Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

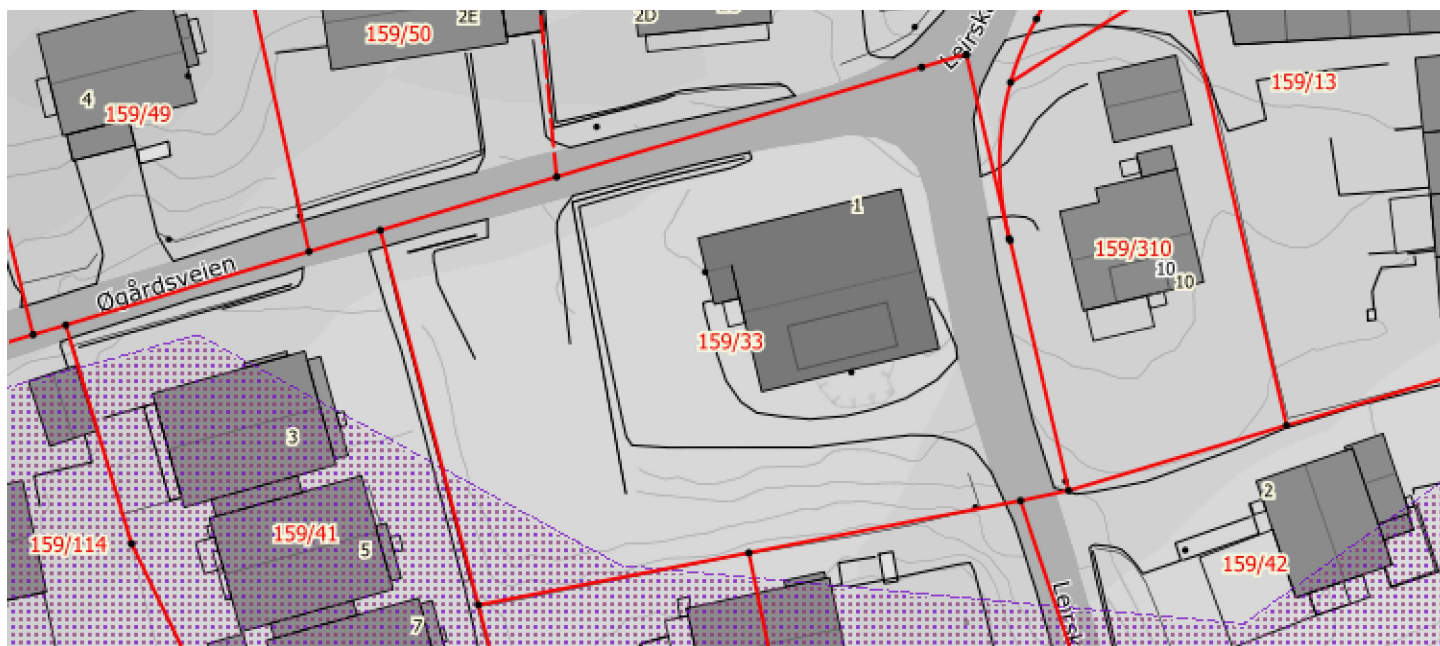
### Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

## Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

### Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Kjekt å vite

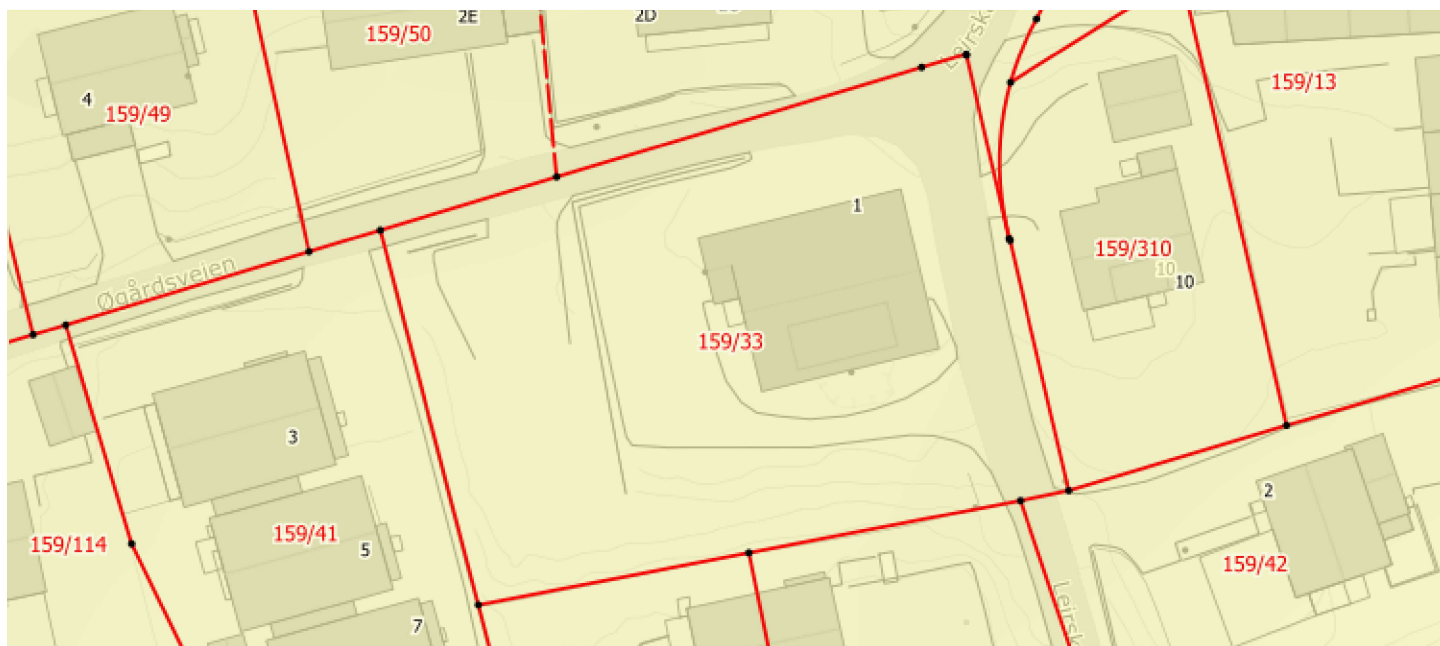
Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

# Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

## Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

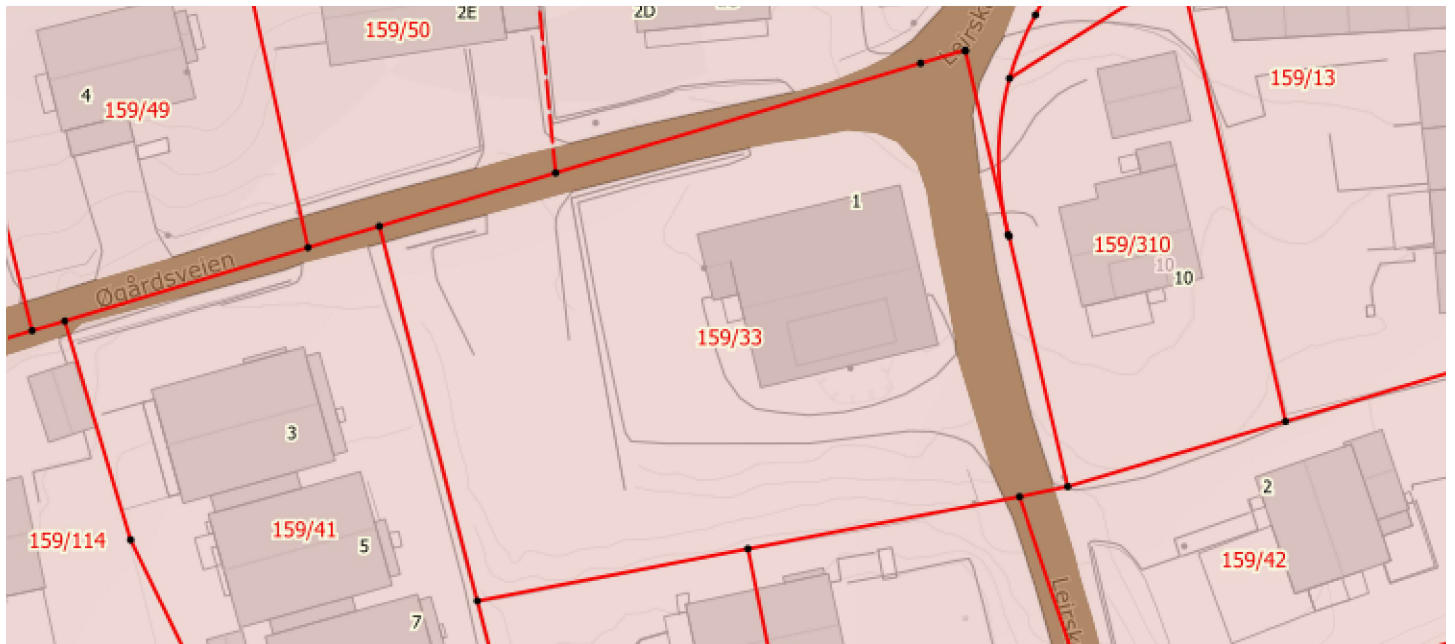
## Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

# Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



## Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.