

Verditakst Tomt

📍 Bekkeliveien 104, 1410 KOLBOTN

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 1018

Markedsverdi

4 000 000

Tomteareal 792,00 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 10040-1784

Referansenummer: OE5428

Autorisert foretak: Follo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Bratberg



Gyldig rapport
11.12.2025

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

=

4 000 000

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurderingen er fastsatt med utgangspunkt i hva som med rimelighet kan forventes i dagens marked, tatt i betraktning eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering skal ikke oppfattes som en absolutt fasit, men som et faglig begrunnet anslag basert på registrerte omsetninger av sammenlignbare boliger. Vurderingen er justert for relevante faktorer som areal, beliggenhet, standard og øvrige forhold som kan ha betydning for markedsverdien.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

09.12.2025 Morten Bratberg

Takstingeniør

Thomas Nortvedt

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	1018		0	792 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkeliveien 104

Hjemmelshaver

Jannat Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Enebolig i et populært og barnevennlig boområde på Tårnåsen. Boligen ligger i et villaområde med lite trafikkstøy og kun beboertrafikk. Området er sentralt, og barn kan enkelt gå eller sykle til skole, fritidsaktiviteter og daglige gjøremål.

Kollektivtilbud: Det er kort avstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Oslo sentrum, inkludert ekspressbusser. Solbråtan togstasjon ligger i gangavstand, med hyppige togavganger mot Oslo og andre nærliggende områder.

Nærbutikker: Sofiemyr senter ligger i nærheten med dagligvarebutikk, service- og helsetilbud samt treningssenter. I området finnes også Coop Extra, miljøstasjon, Biltema og Plantasjen.

Fritidsaktiviteter: Sofiemyr idretts- og svømmehall, friidrettsanlegg og flere fotballbaner ligger i gangavstand. Marka byr på turstier, skiløyper og småvann, med populære turmål som Grønliåsen, Østmarka og Sterkerud. Østre Greverud har rundløype med kunstsno, akebakke og 18-hulls golfbane. Ingierkollen tilbyr slalåmbakke og tennisanlegg, mens Hvervenbukta og Ingierstrand gir gode bademuligheter. Kommunen har et aktivt idrettsmiljø med et bredt spekter av tilbud, og Kolbotn sentrum har skateanlegg (Pyramiden). På Sofiemyr ligger også The Well, Nordens største spa- og velværesenter.

Kolbotn sentrum: Kolbotn sentrum, med Kolbotn Torg, tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetjenester. Her ligger også Kolben kulturhus med kino, bibliotek, kulturskole og konserthus.

Beskrivelse av tomten

Bratt ubebygget tomt som består av fjell og enkelte trær samt naturlig vegetasjon. Fint utsyn fra toppen av eiendommen.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei. Privat stikkvei må etableres

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Kjøper må selv bekoste tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, herunder etablering av nødvendige stikkledninger fra hovedledning frem til eiendommen. Kostnader for tilknytning, gebyrer og eventuelle tekniske arbeider påhviler kjøper i sin helhet.

Takstmannen har ikke vurdert tekniske løsninger eller kostnadsomfang knyttet til tilknytning. Opplysninger om tilknytningsmuligheter og vilkår må innhentes fra Nordre Follo kommune.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Kjøper må selv bekoste tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, herunder etablering av nødvendige stikkledninger fra hovedledning frem til eiendommen. Kostnader for tilknytning, gebyrer og eventuelle tekniske arbeider påhviler kjøper i sin helhet.

Takstmannen har ikke vurdert tekniske løsninger eller kostnadsomfang knyttet til tilknytning. Opplysninger om tilknytningsmuligheter og vilkår må innhentes fra Nordre Follo kommune.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av gjeldende reguleringsplan vedtatt av Nordre Follo kommune. Planen regulerer området til boligformål. Nærmere opplysninger om planstatus, bestemmelser og plankart kan innhentes fra kommunens digitale planregister (arealplaner.no).

Kommuneplan

Eiendommen omfattes av gjeldende kommuneplan for Nordre Follo (2023–2034). Planen regulerer området til boligformål. Nærmere opplysninger om planstatus og bestemmelser kan innhentes fra kommunens digitale planregister.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ikke bebygd.

Konsesjonskrav

Eiendommen ligger i et regulert boligområde. For vanlige boligeiendommer i tettbygde strøk gjelder normalt ikke konsesjonsplikt.

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?

Ja

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan		Reguleringsplan og kart er oversendt.	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

Denne verditaksten er utarbeidet etter rekvisisjon fra Advokat Pål Øivind Tjernshaugen i forbindelse med tvangsrealisasjon av eiendommen.

Taksten bygger på tilgjengelig informasjon, visuell befaring og alminnelige markedsforhold per takstdato. Oppdraget er begrenset til å fastsette en markedsverdi for den ubebygde tomten, uten ansvar for eventuelle skjulte feil, mangler eller rettslige forhold som ikke fremgår av offentlige registre eller opplysninger mottatt fra rekvirenten.

Takstmannen har ikke foretatt tekniske undersøkelser utover visuell befaring, og det tas forbehold om grunnforhold, miljøforhold, reguleringsmessige begrensninger og andre forhold som kan påvirke utnyttelsen av tomten.

Verditaksten er utelukkende ment som beslutningsgrunnlag for tvangsrealisasjonen og kan ikke uten særskilt samtykke benyttes til andre formål. Takstmannen fraskriver seg ansvar for konsekvenser av bruk utover dette.

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.takstklagenemd.no for mer informasjon.