

Verditakst Tomt

📍 Skausnaret 12, 1262 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 190, bnr. 111

Markedsverdi

6 500 000

Tomteareal 2 765,10 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 15064-1218

Eiendomsverdi ref nr: SS2048

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
04.05.2026

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

Kr 6 500 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

= **6 500 000**

Markedsvurdering

Vurderingen er basert på fremlagte kalkyler, oppdaterte referansetall og erfaringstall fra markedet, samt en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, reguleringsstatus og utviklingsmuligheter.

Beregning etter tomteprisbelastningsmetoden indikerer en netto tomteverdi på ca. kr 6 300 per kvm BRA-S. Med en teoretisk utnyttelse på 700 kvm BRA-S tilsvarer dette en beregnet tomteverdi på ca. kr 4,4 millioner.

Det er lagt til grunn et markedsnivå med relativt høye byggekostnader og finanskostnader, noe som generelt påvirker lønnsomheten i utbyggingsprosjekter og dermed tomteverdier. Forventede salgspriser for ferdigstilte boliger er satt på et moderat nivå, som følge av et avventende og til dels tregt marked for nyboliger. Dette påvirker direkte prosjektets kalkulerte lønnsomhet og dermed betalingsviljen for tomten.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak, og det foreligger varsel om mulig forlengelse av dette. Reguleringssituasjonen er dermed uavklart, og det knytter seg usikkerhet til både utnyttelsesgrad og tidspunkt for gjennomføring av et eventuelt utbyggingsprosjekt. Dette representerer en vesentlig risikofaktor i vurderingen.

Det vurderes samtidig at eiendommen kan være attraktiv for aktører som kombinerer rollen som utbygger og entreprenør, og som dermed kan akseptere lavere margin enn det som normalt legges til grunn i rene kalkylebetraktninger.

Det er lagt til grunn at påløpt og eventuell fremtidig tvangsmulkt knyttet til eiendommen håndteres og gjøres opp i forbindelse med et eventuelt salg. Tvangsmulkt er derfor ikke særskilt hensyntatt i verdifastsettelsen.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Tomteprisbelastningsmetoden:

4 393 900

+ 42 000 000 Salgspris pr kvm BRA-S

- 525 000 Salgskostnad pr kvm BRA-S

= 41 475 000 Nto Salgspris pr kvm BRA-S

+ 30 730 000 byggekostnad bolig pr kvm BRA-S

+ 700 000 andel ekstern infrastruktur pr kvm BRA-S

+ 1 257 200 finanskostnader og gebyrer pr kvm BRA-S

= 32 687 200 Sum byggekostnader pr kvm BRA-S

= 8 787 800 Brto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

- 4 393 900 Risiko gevint utbygger 50% pr kvm BRA-S

= 4 393 900 Nto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede
30.4.2026	Tom Gunnar Olsen Advokatfirmaet SGB AS
	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	111		0	2765.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skausnaret 12

Hjemmelshaver

Vikenheim AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen er beliggende i Prinsdal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo, et etablert og hovedsakelig boligpreget område. Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og noe rekkehus, oppført over flere tiår med hovedvekt fra etterkrigstiden og frem til 1980-tallet.

Skausnaret er en rolig blindvei med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et skjermet og barnevennlig bomiljø.

Det er gode kollektivforbindelser i området med buss i gangavstand, som gir effektiv tilknytning til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

I nærområdet finnes et godt utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Videre er det kort avstand til idrettsanlegg og ulike fritidstilbud. Området har også nærhet til grøntområder og turterreng, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen er sterkt skrånende med helning mot øst. Terrenget består i hovedsak av naturlig vegetasjon, med enkelte partier påvirket av riving av tidligere bebyggelse, herunder forekomst av rivningsmaterialer. Terrenget øst på tomta har tidligere blitt bearbeidet med støttemurer og trapper

Tomten grenser til Skausnaret i vest, og for øvrig til omkringliggende boligeiendommer. Adkomst er fra offentlig vei via Skausnaret.

Solforholdene vurderes som gode på dagtid. Som følge av tomtens orientering og helningsretning må det imidlertid påregnes begrensede solforhold på kveldstid

Adkomstvei

Fra offentlig vei. I utgått rammetillatelse datert 20.12.2019 stilles det krav til opparbeidelse av vei fra og med krysset Høgåsveien Skausnaret fram til og langs den siden av eiendom med gårdsnummer 190, bruksnummer 111 der prosjektet har sin atkomst. Deler av denne eiendommen er regulert til veiareal.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Det ligger avløpsledning over eiendommen

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

1049220

Saken gjelder

Ang. regulering og utparsellering av eiendommen Prinsdal, gnr 190, bnr 1, 4 og 5.

Sakstype

Foreløpig plan

Vedtaksdato

1920-11-15

Vedtatt/behandlet av

Reguleringskommissjon

Lovverk

Før BL 1924

Kommuneplan

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

Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende

Hensynssoner (plankart 2-2)

H310_2 - Ras- og skredfare (steinsprang)

Luftforurensing

Svevestøv - Grønn sone, < 35 µg/m³

Nitrogendioksid - Grønn sone, vintermiddel < 40 µg/m³

Støysoner

Eiendommen befinner seg delvis i gul støysoner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015)

Bygninger på eiendommen

Det er et mindre bodbygg plassert i tomtens nordvestre hjørne som er i dårlig forfatning.

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

Topografi

Tomta er svært bratt med over 20 meter høydeforskjell med fall mot øst. Eiendommen ligger med helning fra 4 - 45 grader. Østligste del av tomten er har størst helning og er omfattet av hensynssone ras- og skredfare i kommuneplanen.

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 eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

Miljø, forurensning og radon

I kommuneplanen er det registrert forekomst av fremmede, uønskede arter i den sørvestre delen av eiendommen. Dette er arter som ikke hører naturlig hjemme i norsk natur og som kan medføre negative økologiske konsekvenser. I Oslo gjelder dette blant annet plantearter som kjempesbjørnekjeks, kjempespringfrø, russesvalerot og parkslirekne.

Plan- og bygningsetaten har over tid fulgt opp forhold knyttet til eiendommen vedrørende håndtering av rivningsmaterialer og tilførte masser. Det ble først varslet om pålegg om retting og tvangsmulkt i brev datert 18.06.2025.

I vedtak datert 14.07.2025 ble det gitt pålegg om å fjerne alle tilførte masser og rydde eiendommen for rivningsmaterialer. Det ble samtidig stilt krav om levering av avfall til godkjent deponi, samt innsending av dokumentasjon på mengder, sortering og redegjørelse for massenes opprinnelse. Det ble videre krevd bildedokumentasjon som viser at eiendommen er ryddet. Det ble fastsatt en engangsmulkt på kr 50 000 dersom forholdet ikke ble rettet innen fristen, samt løpende tvangsmulkt på kr 2 000 per dag fra 02.08.2025.

I brev datert 02.09.2025 ble det opplyst at pålegget ikke var etterkommet innen fastsatt frist. Det ble gitt nytt pålegg med frist til 01.10.2025, samt vedtak om ny engangsmulkt på kr 75 000 dersom forholdet ikke ble rettet. Løpende mulkt på kr 2 000 per dag ble opprettholdt.

I brev datert 13.10.2025 fremgår det at pålegget fortsatt ikke er dokumentert etterkommet, og at tvangsmulkten er forfalt. Det fremgår videre at kravet vil bli oversendt til Innkreivingssetaten for tvangsinndrivelse dersom betaling ikke skjer, og at løpende mulkt fortsetter å påløpe inntil forholdet er dokumentert rettet.

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til mulig forurensning, samt kostnader til opprydding, borttransport, deponering, dokumentasjon og eventuell videre miljøkartlegging.

Utover ovennevnte er det ikke kjent spesielle forhold vedrørende miljø eller forurensning i området.

I henhold til kartdata fra NGU ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det foreligger ikke opplysninger om konkrete målinger eller registreringer av radon på eiendommen.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Ved eventuell videre utvikling av eiendommen anbefales det å gjennomføre en risiko- og statusanalyse (Environmental Due Diligence – EDD). Eventuelle avdekkede forhold, herunder oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter, vil kunne medføre kostnader som kan påvirke eiendommens verdi.

Andre forhold, arkeologiske forekomster

Jeg har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Der er mindre 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

Eiendommen befinner seg delvis i gul støyzone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015)

Utbyggingspotensiale

Utbyggingspotensial

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Det knytter seg per vurderingstidspunktet betydelig usikkerhet til eiendommens utbyggingsmuligheter.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i planområdet, gjeldende frem til 01.06.2026. Plan- og bygningsetaten har i brev datert 30.01.2026 varslet at det vurderes å forlenge dette forbudet frem til 31.12.2026. Bakgrunnen er at revidert småhusplan, vedtatt av Oslo bystyre i september 2023, ikke er rettskraftig etter at Kommunal- og distriktsdepartementet i oktober 2025 ikke godkjente planen. Planarbeidet pågår fortsatt, og endelig avklaring av fremtidige reguleringsbestemmelser foreligger ikke.

Så lenge midlertidig forbud mot tiltak gjelder, vil nye byggesøknader som hovedregel ikke bli behandlet, med mindre tiltaket omfattes av nærmere angitte unntaksbestemmelser eller det gis særskilt samtykke etter plan- og bygningsloven § 13-1. Unntakene gjelder i hovedsak mindre tiltak som ikke påvirker utnyttelsesgrad eller terrenginngrep i vesentlig grad. Større utbyggingstiltak, herunder oppføring av nye boenheter, vil normalt ikke kunne gjennomføres før plansituasjonen er endelig avklart.

Det arbeides med justeringer av unntaksbestemmelsene, herunder noe lempeligere krav til tomtestørrelse og terrenginngrep, samt åpning for enkelte nye boligtyper. Disse endringene er imidlertid ikke vedtatt og kan bli gjenstand for politisk behandling.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes eiendommens utbyggingspotensial som uavklart på vurderingstidspunktet. Eventuell fremtidig utnyttelse vil være avhengig av endelig vedtatt reguleringsplan og utfallet av pågående planprosess.

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 % bebygd 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 byggegroper 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 påvirkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdipøkende 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:

Tomannsboliger 3
m² BRA-i/P-rom 42 219
m² BRA 35 392
Prisantydning 5 560 000

Enebolig 13
m² BRA-i/P-rom 43 579
m² BRA 38 161
Prisantydning 8 110 000

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. 60 000 pr kvm BRA-S.

Nye boliger i nærheten for salg på Finn.no pr dato:

Lihagen, 1168 Oslo
Prisantydning
10 900 000 kr
Internt bruksareal
126 m² (BRA-i)

Bakketoppen 16, 1165 Oslo
Prisantydning
13 750 000 kr
Internt bruksareal
151 m² (BRA-i)

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 942 kvm å koste kr. 31 653 441. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 39 567

Basert på Norsk prisbok og egne vurderinger er byggekostnad satt til kr 43 900 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 .

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 forsinkelser og usikkerhet for når revidert reguleringsplan vil foreligge.

Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønnsmessig lagt til grunn en risiko 50 % i vårt verdigrunnlag. I denne risikovurderingen er det ikke hensyntatt usikkerheten med adkomst.

Verdivurdering av tomten

Tomteprisbelastningsmeoden:

- + 60 000 Salgspris pr kvm BRA-S
- 750 Salgskostnad pr kvm BRA-S
- = 59 250 Nto Salgspris pr kvm BRA-S
- + 43 900 byggekostnad bolig pr kvm BRA-S
- + 1 000 andel ekstern infrastruktur pr kvm BRA-S
- + 1 796 finanskostnader og gebyrer pr kvm BRA-S
- = 46 696 Sum byggekostnader pr kvm BRA-S
- = 12 554 Brto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S
- 6 277 Risiko gevint utbygger 50% pr kvm BRA-S
- = 6 277 Nto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

Det er usikkerhet på når eiendommen kan bebygges. Basert på eiendommens teoretiske utnyttelsesgrad er det lagt til grunn en samlet størrelse på BRA-S på 700 kvm, dette indikerer en pris på 4 393 900.

Sammenlignbare priser - Tomter

25.06.2024

Skiveien 71, 1410 KOLBOTN

Selveier

1 696 m²

3 832

6 500 000

16.05.2024

Nedre Prinsdals vei 99 B, 1263 OSLO

Selveier

668 m²

1 062

710 000

26.03.2024

Øverliveien 91, 1290 OSLO

Selveier

2 085 m²

2 206

4 600 000

12.01.2024

Skiveien 22 B, 1410 KOLBOTN

Selveier

801 m²

4 372

3 500 000

10.01.2024

Maurtuveien 862, 1291 OSLO

Selveier

10.1 daa

497

5 000 000

07.11.2022

301-172/71/0/0, 1290 OSLO

Selveier

21.1 daa

6

123 000

15.06.2022

Øverliveien 91, 1290 OSLO

Selveier

2 085 m²

1 726

3 600 000

29.04.2022

301-186/2/0/0, 1266 OSLO

Selveier

5 244 m²

2 681

14 056 867

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

10 500 000

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat	12.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.01.2025	ubekreftet	Ikke gjennomgått		Ja
Norges Eiendommer	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Vedlegg til prospekt utarbeidet av Privatmegleren	Gjennomgått		Nei
Risikoreport	12.01.2025	Propcloud	Gjennomgått		Ja

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 gjelder tvangssalg og jeg har derfor begrenset med informasjon om eiendommen som grunnlag for vurderingen. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befaring samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt/innhentet dokumentasjon.

Som følge av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon kan rapporten på enkelte punkter avvike fra det omfang som normalt forutsettes etter forskrift til avhendingsloven ved frivillig salg. Rapporten er utarbeidet for bruk ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven og kan ikke uten videre benyttes ved frivillig salg eller ved salg uten medhjelper.

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

Det er i verdivurderingen forutsatt at eiendommen 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.

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

Heftelsesanmerkninger 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](#)

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.



Risikorapport

Adresse:

0301-190-111-0-0

Skausnaret 12A, 1262 OSLO

Rapport generert:

12. januar 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

6

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (6)



Støysone
tettsteder



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Fremmede arter
punkt

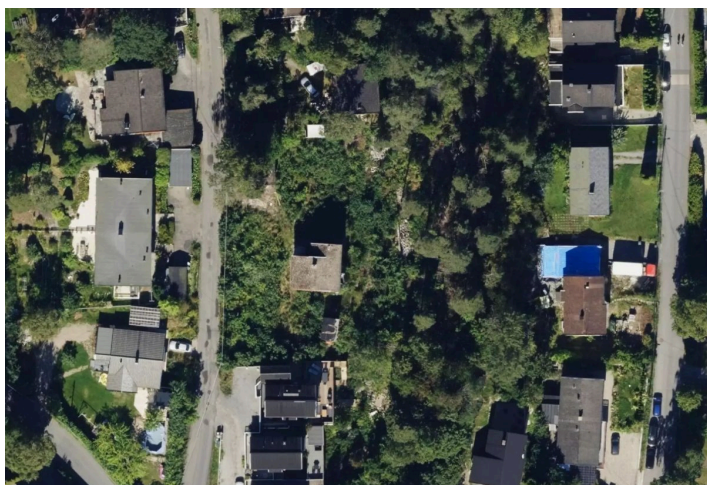


Arealressurskart

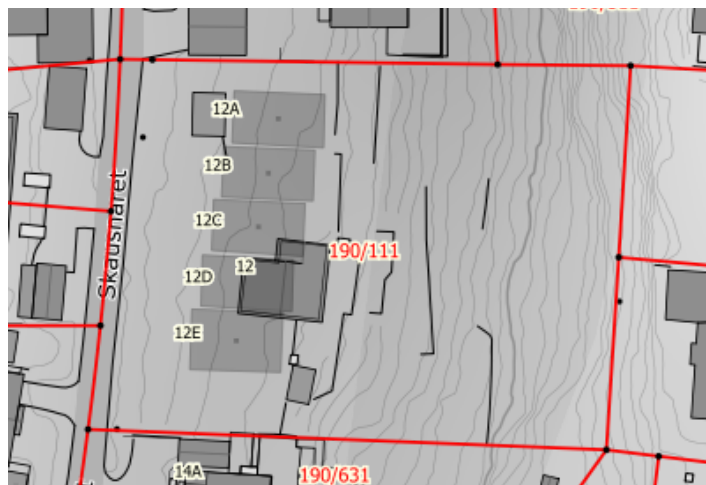


Arealressurskart
grunnforhold

Kartoversikt



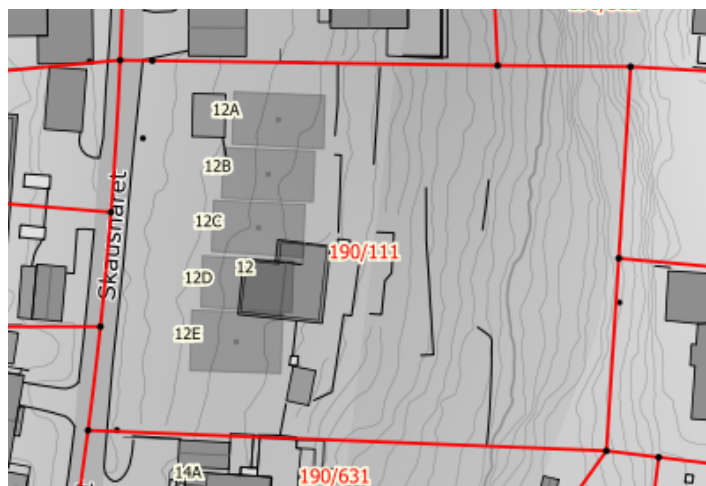
Satellittfoto



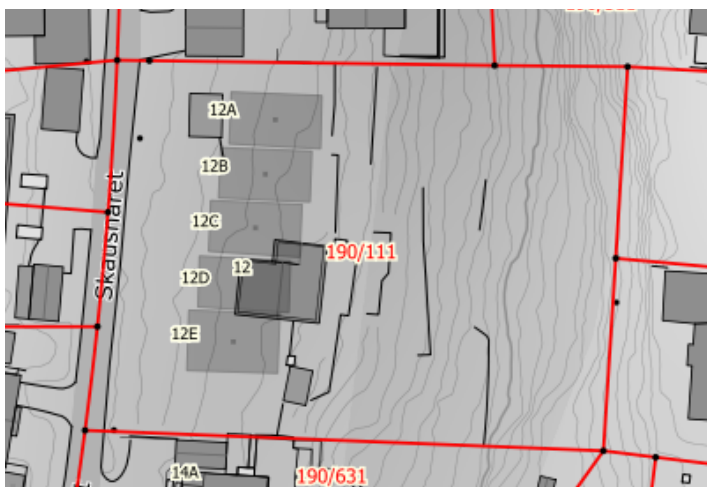
Reguleringsplaner



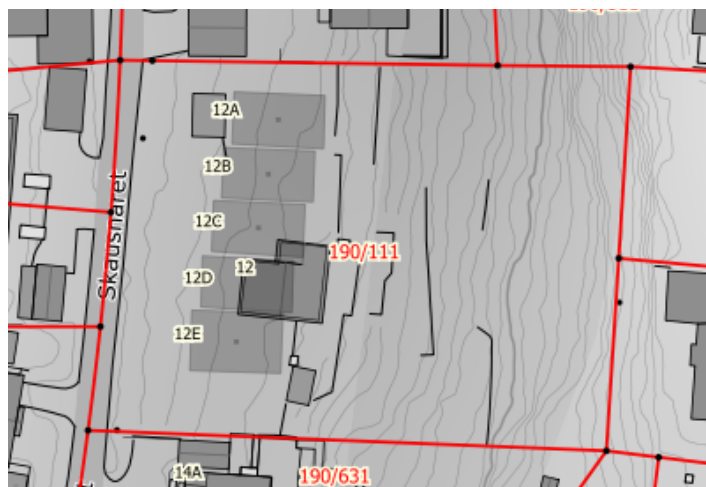
SSB Arealbruk



Vanlig kart



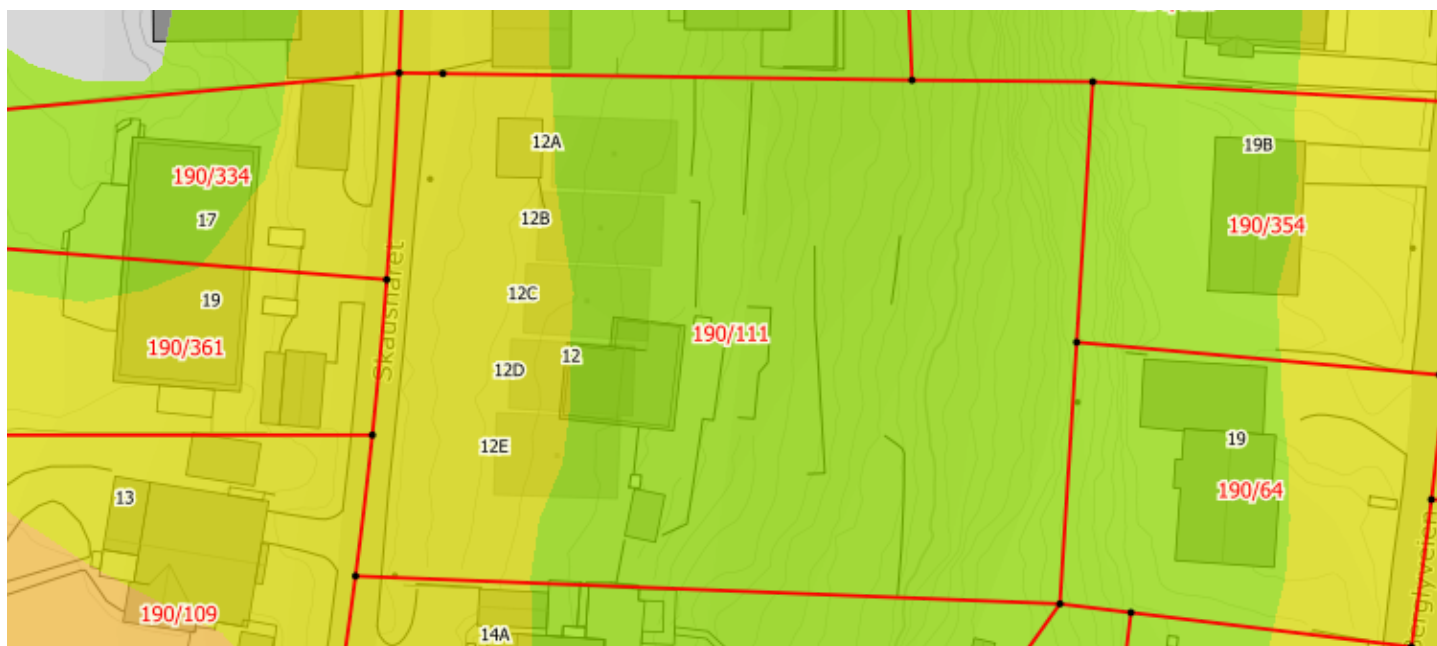
Kommuneplan



Kommunedelplan



Strategisk støykart veg



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

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.

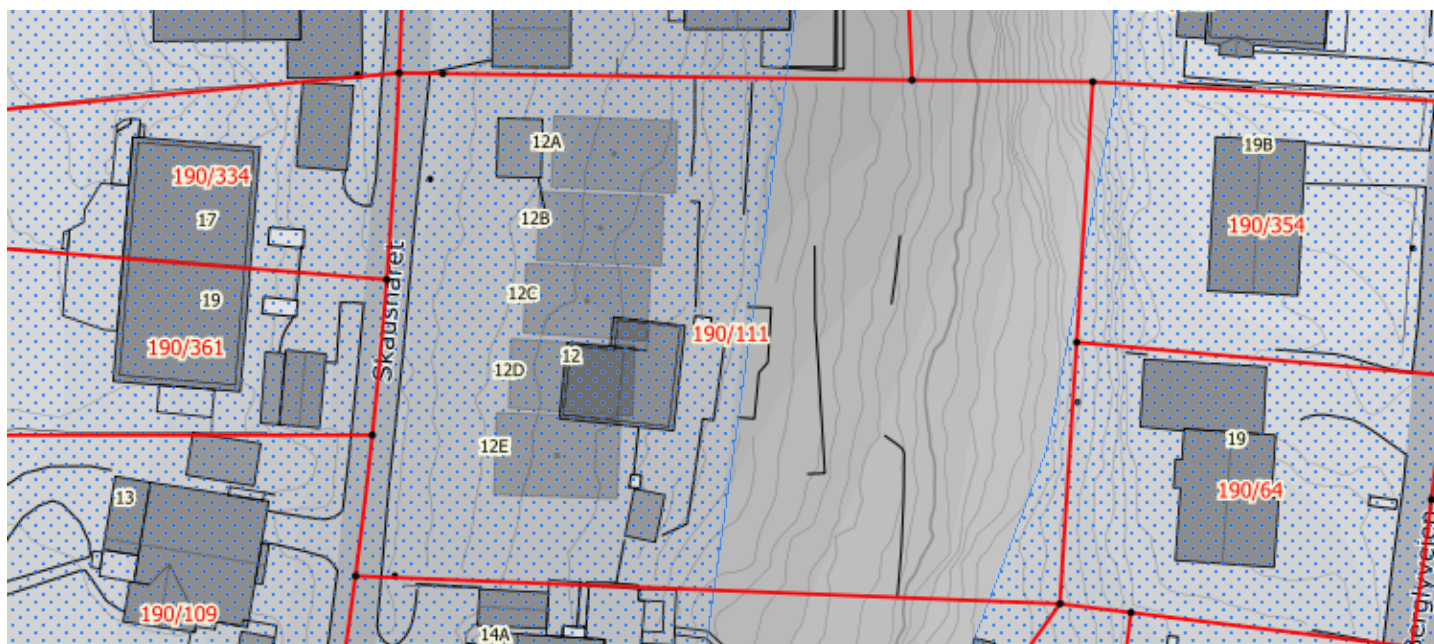
Kjekt å vite

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.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

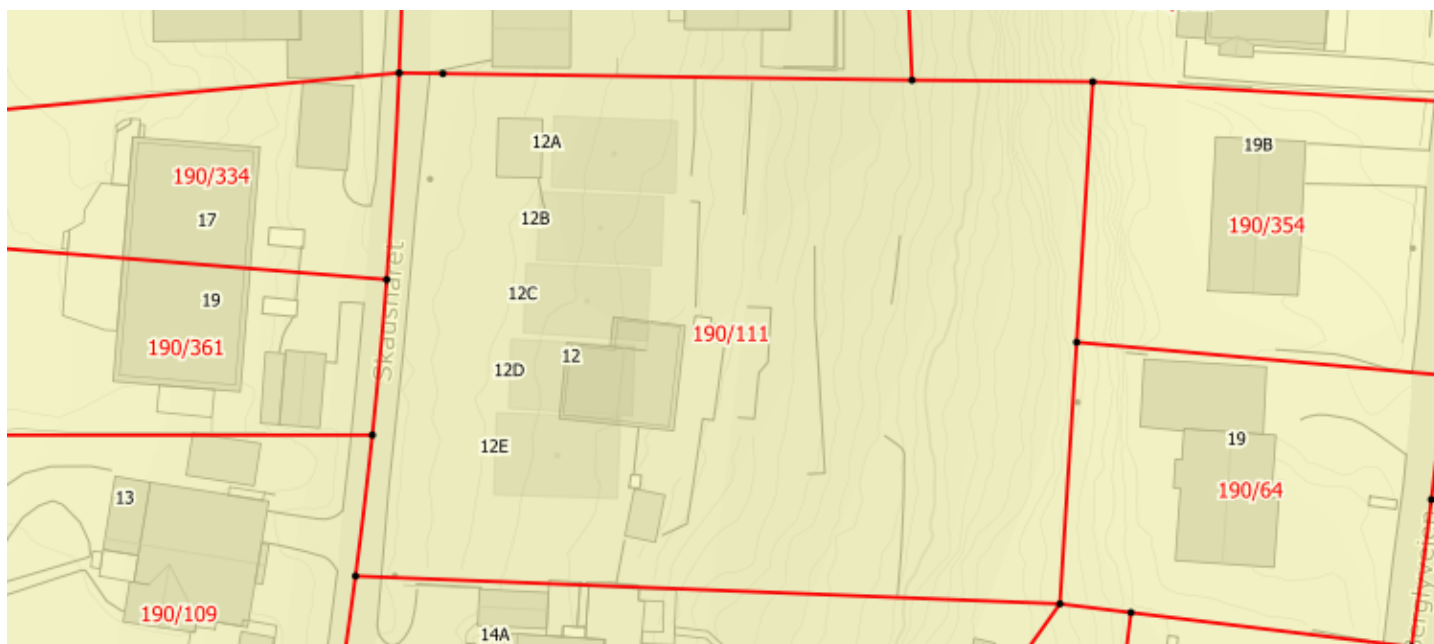
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



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.

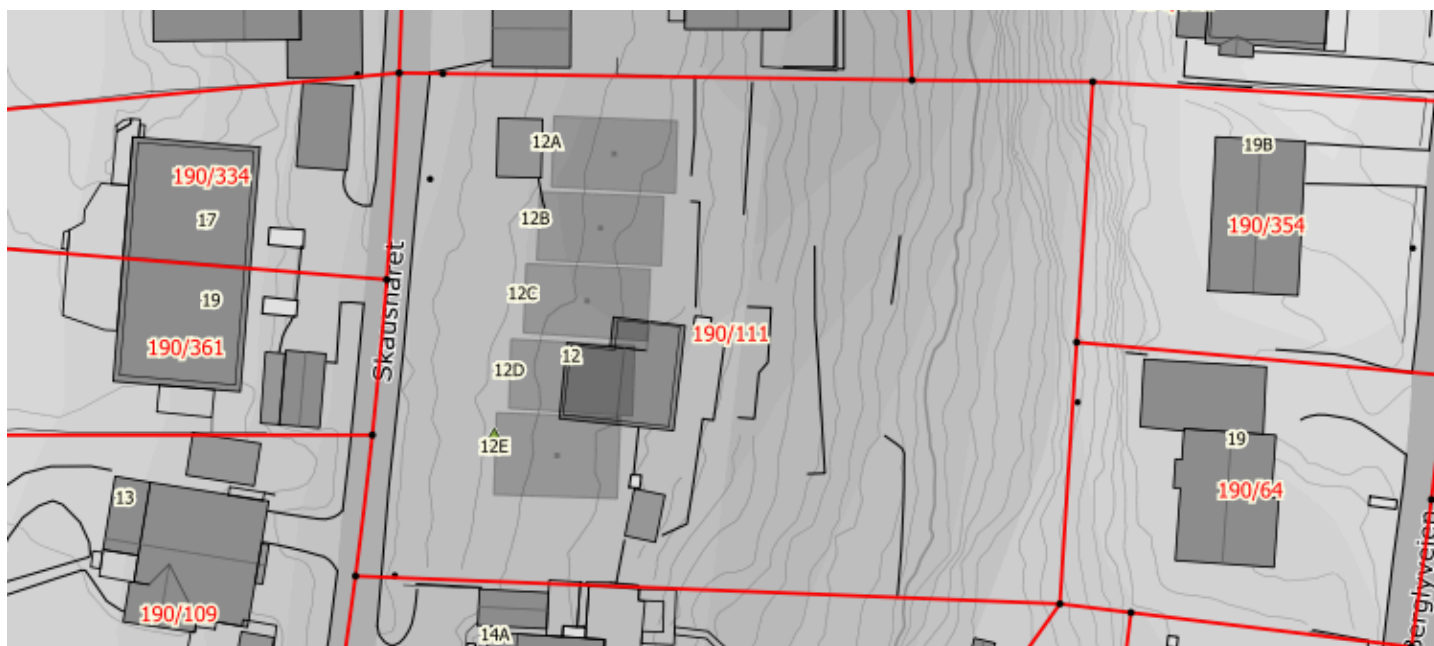
Kjekt å vite

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.

Punkter: Fremmede arter

Miljødirektoratet



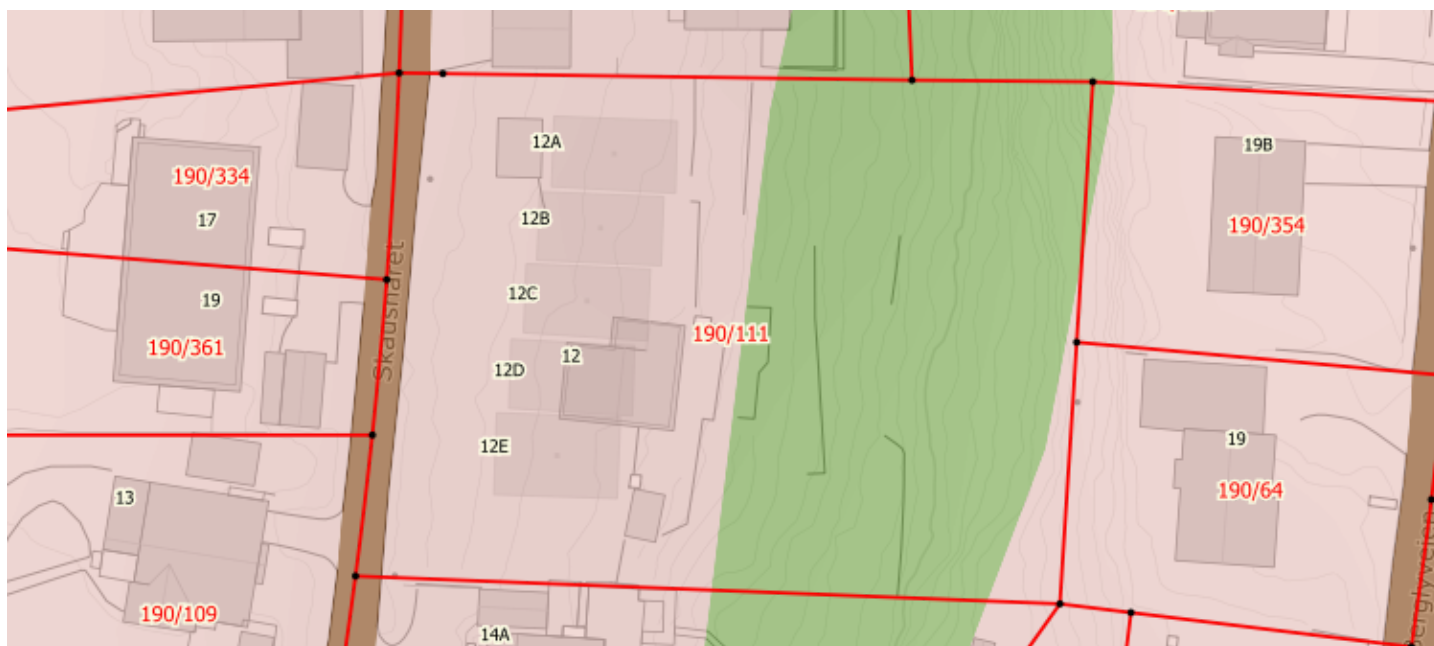
◆ Fremmede arter

Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



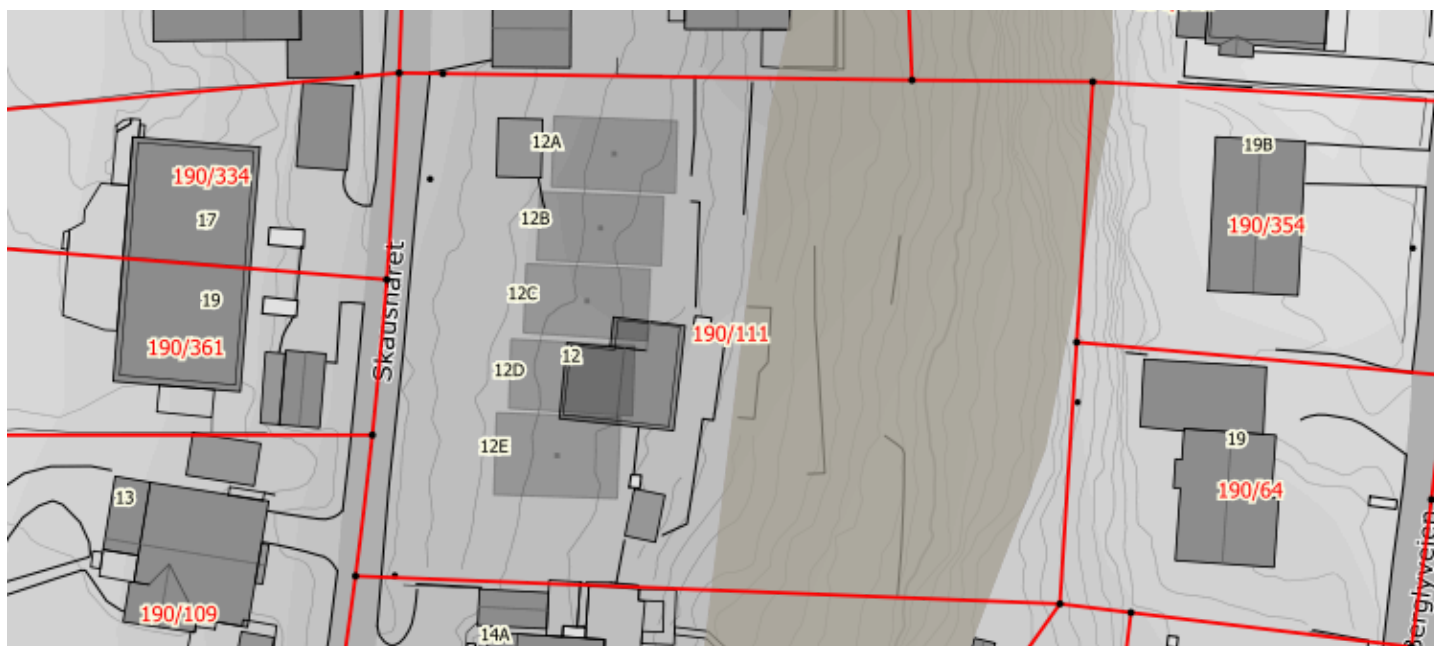
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

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.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

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.