

Verditakst Tomt

📍 Magnhildrud Alle 1B, 1830 ASKIM

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 53, bnr. 920

Markedsverdi

1 450 000

Tomteareal 586,10 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 15657-1606

Referansenummer: RU1654

Autorisert foretak: BYCO AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Aaslund



Gyldig rapport
12.02.2026

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.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningsskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

Geir Aaslund

post@byco.no

988 33 365



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 450 000

Markedsvurdering

Tomt med antatt mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig på samlet 160- 200 BRA-i.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Vurdering

1 450 000

Basert på salgssum ca 7,45 mill med fradrag for byggekost på 6 mill.

Total

1 450 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Tilstede

09.2.2026

Geir Aaslund

Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	920		0	586.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Magnhildrud Alle 1B

Hjemmelshaver

Hbygg AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger ca. 1 km fra indre sentrum av Askim. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Beskrivelse av tomten

Relativt flat tomt med noe helning mot øst. Grasbakke dekket med snø på befaringen.

Adkomstvei

Privat eller offentlig stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig forventes i området.

Tilknytning avløp

Offentlig forventes i området.

Reguleringsmessige forhold

Magnhildrud - Henstad Allé-eldre reguleringsplan.
Formål kjørevei og boliger
Felt navn 12-13

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Område B

5.2.2 Grad av utnyttning

I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²) og/eller ikke angir høyere utnyttning, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 30 % av tomtens nettoareal inklusiv garasje/biloppstillingsplasser. I beregningen av %-BYA skal biloppstillingsplass på terreng beregnes med 18 m² pr plass.

Bygninger på eiendommen

Ingen

Konsesjonskrav

Ukjent.

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

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

Benyttet tomtebelastningsmetode for beregning av tomteverdi.

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.

Andre bilder



Tomt i kommuneplan.