

Verditakst Tomt

📍 Fjelltunvegen , 6007

📖 ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 437

Markedsverdi

1 900 000

Tomteareal 470,90 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 18845-2698

Referansenummer: LC3293

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



møretakst



mintakst.com

Gyldig rapport
01.07.2025

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 900 000

Markedsvurdering

Boligtomt på ca 470 kvm beliggende i Fjelltunvegen i Ålesund. Eiendommen ligger i et område som er utbygd med både eneboliger og blokkbebyggelse, tomte rett øst for takstobjektet er ubebygd. Den ligger ca 1,5 km øst for Ålesund sentrum.

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Klipra fra 1991.

Tomta er regulert til boligformål med en BYA på inntil 20 % utifra kart, og den ligger i Sone 2; åpen villamessig bebyggelse.

Den ligger i et attraktivt sentrumsnært boligområde med svært gode sol og utsiktsforhold mot syd. Den er imidlertid krevende utbyggingsmessig pga lita tomt og bratt terreng, dette vil være prisdempende.

Det er få sammenlignbare tomtsalg av bebyggbare sentrumsnære tomter som takstobjektet siste årene, mest nærliggende sammenlignbare salg er nabotomten:

26.5.2020	gnr 133, bnr 161	619 kvm	Salgssum kr 1 400 000 (oppgitt som fritt salg, men var intern overdragelse).
14.01.2025.	gnr 50, bnr 1791.	452 kvm.	Salgssum kr 2 330 000

I markedet ligger det i indre bydeler noen boligtomter som i størrelse er sammenlignbare:

* Åsegardsvegen 53 - 6017 ÅLESUND 390 kvm - prisforlangende kr 2 200 000

* Dalsida - 6014 ÅLESUND - 1009 kvm prisforlangende kr 2 990 000

* Øvre Åsevegen - 6017 ÅLESUND - 452 kvm - prisforlangende kr 2 990 000

Disse 3 tomtene er imidlertid ikke så krevende å bygge ut som takstobjektet.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

01.7.2025

Tilstede

Frode K. Mauren

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	437		0	470.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjelltunvegen

Hjemmelshaver

Devold Kristin Høegh Krohn

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Boligtomt på ca 470 kvm beliggende i Fjelltunvegen i Ålesund. Eiendommen ligger i et område som er utbygd med både eneboliger og blokkbebyggelse, tomta rett øst for takstobjektet er ubebygd. Den ligger ca 1,5 km øst for Ålesund sentrum.

Beskrivelse av tomten

Tomta ligger i ei relativt bratt sydvendt skråning. Den har bredde på ca 18-19 m og en lengde (nord/syd) på ca 22-23 m. Den har en stinging nord/syd på ca 9-10 meter.

Det kan ikke utelukkes spesielle tiltak i forhold til skred/ras e.l. ved utbygging av tomta. Skredrapport fra NVE for Ålesund kommune fra 2017 definerer et område litt lengre vest for takstobjektet som sone hvor tiltak kan være nødvendig, men kan ikke utelukke krav på takstobjektet.

Adkomstvei

Eiendommen skal antagelig utifra omkringliggende tomter ha adkomst via Fjelltunvegen i nord. Det er imidlertid private veger som grenser mot tomta i syd, men det er ikke fremlagt noen avtaler som tilsier slik mulighet, og derfor ikke vektlagt.

Tilknytning vann

Eiendommen har offentlig vannledning i nærheten.

Tilknytning avløp

Eiendommen har offentlig avløpsledning i nærheten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Klipra fra 1991.

Tomta er regulert til boligformål med en BYA på inntil 20 % utifra kart, og den ligger i Sone 2; åpen villamessig bebyggelse.

Utnyttelsesgrad: 20 % BYA

Bygninger skal være frittliggende:

Maks gesimshøyde 9 m

Maks totalhøyde 13 m (målt fra laveste planert terreng).

Kommuneplan

Eiendommen er i kommuneplan avsatt til boligformål.

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på tomta.

Konsesjonskrav

Det er ikke krav om konsesjon utover egenerklæring, dog avhengig av eiers status.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			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

Det er benyttet offentlige tinglyste kjøpesummer på sammenlignbare objekter, undertegnede har ingen mulighet til å gå inn å vurdere eventuelle underliggende avtaler som kan påvirke den oppgitte kjøpesum.

Taksten er en oppdatering av takst fra 2023, det er ikke foretatt ny befaring på eiendommen.

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.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder

