

Boligtomt

VERDI- OG LÅNETAKST

Emblemsvågen
6013 Ålesund
Ålesund kommune

Besiktningsdato 07.06.2022

BMTF



BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Ålesund Takst
Audun Bakkebø

Hovdevegen 70
6019 Ålesund

Tlf: 99323212
post@aalesundtakst.no

Forutsetninger:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Rapporten er bygget på grunnlag av BMTFs instruksjer og regelverk. Innholdet er skrevet i fritekst og kvalitetskontroll er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Eiendomsdata:

Matrikkeldata:	Gnr:7 ,Bnr: 322
Hjemmelshaver:	Linda Karin Ørbeck og Ole Leon Ørbeck.
Tomtestørrelse:	583,8 m ²
Grad av utnytting:	Ikke opplyst. %
Adkomst:	Offentlig adkomst
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Regulert for boligformål.
Rekvirent:	Linda Karin Ørbeck
Tilstede på befaring:	Linda Karin Ørbeck og Ålesund Takst v/Audun

Markeds- og låneverdi:

Markedsverdi (normal salgverdi)	Kr. 1 850 000,- .-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr. 1 550 000,- .-

02/09/2022



Audun Bakkebø

Oppsummering av eiendommen:

Sydvestvendt boligtomt med fin beliggenhet i nyetablert byggefelt i Emblemsvågen.
Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde uten gjennomgangstrafikk.
Det er kort vei til badeplass (Emblemsanden).
Tomten grenser til LNF-område mot syd.

Tomten ligger i et lett skrånet terreng. Det er fylt en del løsmasse på tomten, i følge eier og egne observasjoner er det noe fjell under denne massen.

Det er fremlagt vann og avløp til tomten. Utbygger for feltet (Block Watne) skal opparbeide vei frem til tomten.

Tomteeier må delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og arealer på avtaleområde, på lik linje med fremtidige eiere av boliger på dette avtaleområdet.

Eiendommen forplikter seg også å knytte seg til en velforening med de nye eiendommene som er under oppføring i dette avtaleområde.
Block Watne kan kreve at bestemmelser vedrørende nevnte forhold som omfattes av dette punkt skal tinglyses på tomten.

I følge eier må eiendommen knytte seg på pumpestasjonen som blir oppført, det blir laget en sammeieavtale på denne med boligene rundt dette område. Det er ca 10 - 12 boliger som er under oppføring nå, det ligger noen tomter til i dette området som må knytte seg på denne.

Det er flere felles lekeplasser i området.

I område kan det oppføres boliger i to etasjer samt kjeller eller loft, maksimal høyde til gesims/tak er 5,5/9 m. Ved flate tak settes maksimalhøyden til 7 m og ved pult-tak settes mønehøyden til maksimalt 8 m. Høyden settes utfra gjennomsnittlig planert terreng.

Det anbefales å kontakte kommunen for mer nøyaktig informasjon angående byggehøyder og utnyttingsgrad av tomten.

KONKLUSJON:

Det er gjort betraktninger rundt følgende verdipåvirkende forhold:

- tomtepriser med samme attraktivitet
- vei, vann og avløpsforhold i området
- adkomst til tomten
- beliggenhet
- grunnforhold
- opparbeidelse av tom

Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi.

Dokumentkontroll:

Matrikkelrapport (21.04.2021)
Situasjonskart

Kilder:

Matrikkelrapport (21.04.2021)
Eier
Situasjonskart