

Willy Valentinsens vei 34



Eiendomsinformasjon

Adresse

Willy Valentinsens vei 34
5161 LAKSEVÅG

Kommune

1201 Bergen

Rapportdato

09.11.2018

Befaringsdato

14.08.2013

Matrikkel

Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Lnr
154	985			

Rapportansvarlig Divisa Holding AS

Geir Stenhjem
Kanalveien 50
5068 BERGEN
Tlf.: 99 26 26 15



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Willy Valentinsens vei 34

PREMISSER:

Det er ikke foretatt ny befaring på eiendommen. Det forutsettes at standard er som ved befaring og at det ikke er skader eller slitasje som kan påvirke takstverdi.

FORUTSETNINGER:

Taksten er skrevet som brevtakst, og ment som et tillegg til tomtetakst over bnr 409. Brevtaksten gir en enkel beskrivelse av eiendommen. Beskrivelsen av bygning er ikke fullstendig, og det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt her. Konstuksjoner er ikke åpnet og det er ikke foretatt fuktmåling.

Bygningen er besiktiget innvendig og utvendig ved befaring den 03.08.2012. Tilstede ved befaring var Kristian Osen Fagertun og Bjarte Molvik fra Fylkeskommunen, og Thor Torgersen fra Fana Sparebank Eiendom. Ny befaring ble foretatt utvendig av takstmann den 15.08.2013, det var da ingen andre tilstede. Det er foretatt begrenset befaring i kjeller og på loft.

Det er lagt frem plantegninger som ikke er målsatte. Ved tidligere befaring er det foretatt stikkmåling, og areal er beregnet på grunnlag av stikkmålinger og beregninger på grunnlag av fremlagte tegninger. Det er uthentet gamle situasjonskart (vedlagt) og reguleringskart og -bestemmelser Reguleringskart- og bestemmelser er vedlagt takst. Videre er det hentet ut ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret, denne er vedlagt.

Taksten er basert på rentabilitetsberegning av netto inntekt. Vurderingen baserer seg på hvordan eiendommen fremsto på befaringstidspunktet 1. gang. Det er påregnelig med oppgradering av eiendommen både innvendig og utvendig, og leietakertilpasning dersom den skal leies ut. Rivning av bygning er ikke tatt hensyn til i taksten. Ved rivning er det mulig å utnytte tomten sammen med bnr 409, under forutsetning av samme eier.

Areal er beregnet etter NS3940 - 2012, med takstbransjens retningslinjer. Beregningene forutsetter at eiendommen kan selges fritt i markedet.

HJEMMEL:

Hordaland Fylkeskommune (org nr 938626367) er registrert som eier.

OMRÅDE:

Eiendommen ligger i utkanten av eldre, etablert boligområde på Melkeplassen, mellom Laksevåg og Fyllingsdalen. Kupert terreng som skråner ned i nordlig retning. Det er høye trær nord for denne eiendommen, som begrenser utsikten nordover. Trærne begrenser utsikt mot Byfjorden og Laksevåg. Området ligger i dalen mellom Damsgårdsfjellet og den nordlige del av Løvstakken, og kan være undersølt om vinteren.

I området er det både småhusbebyggelse og boligblokker, eldre og nyere bebyggelse. Øvre Fyllingsveien går gjennom området mellom Laksevåg og Fyllingsdalen. Ca 5-10 min gange til idrettsanlegg og barnehage. Skole og butikk innen ca 10 min gange. Et par min kjøring til kjøpesentra i Fyllingsdalen og på Laksevåg. Busstopp i Øvre Fyllingsvei, ca 5 min gange. Kort vei til turområder. Det er også arbeidsplasser i området.

REGULERING:

Tomten ligger innenfor innenfor reguleringsplan nr 4039 000 stadfestet 23.01.1969: regulerings og bebyggelsesplan for gnr 54 bnr 6, Nyegården Nordre, Laksevåg kommune. Kart og bestemmelser er vedlagt.

Planen angir ikke utnyttelse av tomten. Den aktuelle del av tomten er regulert til off formål. Ellers i planen er det forutsatt blokkbebyggelse på 3-4 etasjer.

I kommuneplanen er området definert som byggeområde.

Det antas at bestemmelser i Kommuneplanen, pga vedtakstidspunkt, vil gjelde før reguleringsplanen.

Den takserte eiendom grenser opp mot bebygd areal: småhusbebyggelse og terrasserte blokker. Tomten er bebygd med bygning som tidligere har vært brukt som skolebygg. Kort vei til turterreng. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra Øvre Fyllingsvei, der det er gjennomgangstrafikk mellom Laksevåg og Fyllingen.

Willy Valentinsens vei 34

GRUNNBOKEN:

1951: Best om forkjøpsrett for Laksevåg Boliglag AS.

1952: Påtegning forkjøpsrett.

Ikke registrert servitutter.

Dokumenter det henvises til er ikke kontrollert. Det oppmodes til å kontrollere dokumenter.

TOMT:

Tomteareal: 2.953 m² i hht eiendomsbase.

Tilknyttet off vei, vann og kloakk.

Eiende tomt. Adkomst via Willy Valentinsens vei. Vei går frem til tomtegrensen. Plassen i nord foran eiendommen ligger på bnr 409 og er ikke med i taksten.

Tomten skråner svakt ned i nordlig retning. Store trær nord for eiendommen begrenser utsikten.

Uteareal har vært opparbeidet og beplantet, men er manglende vedlikeholdt og overvokst.

Eiendommen er ikke inngjerdet. Det er trappeadkomst opp til hoveddør. Anlagt naturseinmurer her, registrert setninger på murer. Det er påregnelig med oppgradering av hageanlegg.

Det er parkering på plass foran eiendommen, plassen ligger på bnr 409.

BYGNING:

På tomten er det oppført bygning på 2 etasjer + kjeller og loft. Bygningen har tidligere vært brukt bl.a. til skole. Opprinnelig byggeår er oppgitt til 1943 i eiendomsbase. Det har i ettertid vært foretatt ombygging/modernisering for bruk til skole. Opplyst at det har vært brann i bygget ca 2005.

Grunnmur i betong med sparestein. Støpt kjellergulv. Ikke hele kjeller er besiktiget. I kjeller er plassert 2 stk VV-tanker à 300 L (-86 og -91). Det er også en innmurt oljetank i kjeller. I del av kjeller er det tilfluktsrom/bunker. Kun kjeller under en del av bygget, ellers er det ikke utgravd. I kjeller er det oljefyr av type Buderhus G 205.

Over grunnmur er det trekonstruksjon. Utvendige vegger i antatt bindingsverk eventuelt i reisverk. 2-lags isolerglass fra ca -85. Utvendig liggende trekledning, dels med overflateslitasje. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Valmet tak i trekonstruksjon. Kaldt loft.

Kjeller: (ca 391 m² BTA). I kjeller er det diverse lagerrom, boder, fyrrom, bunkers oa.

1.etg: (ca 456 m² BTA). VF, hall m/ trapp, korridorer, div klasserom, kontorer, kjøkken, toalettter, garderobe, lager oa.

2.etg: (ca 446 m² BTA). Gang m/ trapp, korridorer, div klasserom, kontorer, lager/arkiv, toaletter, vaskerom, rømningsvei.

Loft: (ca 169 m² BTA i flg tegning). Kaldt loft m/ trapp, lager.

Areal er dels oppmålt, dels beregnet ut fra fremlagte tegninger. Tegningene er ikke målsatt, og areal kan avvike.

Det er påregnelig med oppussing/rehabilitering av bygning.

Willy Valentinsens vei 34

VERDIGRUNNLAG:

Eiendommen står i dag tom, og det er ikke opplyst om leieinntekter. Det er ikke opplyst om forsikring eller kommunale avgifter, disse er beregnet omtrentlig. Ledighet er satt til ca 8%.

Vurdert markedsleie:

<u>Areal</u>	<u>Leie</u>	<u>Sum</u>
391	kr 200	kr 78 200
456	kr 700	kr 319 200
446	kr 700	kr 312 200
169	kr 100	kr 16 900
	kr	726 500
Komm avgifter	kr	-55 000
Forsikring	kr	-35 000
Ledighet 10 %	kr	-72 650
<u>Vedlikehold/adm</u>	<u>kr</u>	<u>-350 000</u>
Netto leie	kr	213 850

Kapitalisert 8 % kr 2 673 125

Kommunale avgifter/eiendomsskatt er satt til: kr 55.000 pr år.

Forsikring er satt til: kr 35.000 pr år.

Det er regnet med en ledighet på ca 10% i forhold til vurdert markedsleie, dvs kr 72.650.

Vedlikeholdskostnader/administrasjonskostnader er satt til kr 350.000 pr år. Omfatter utvendig vedlikehold. Innvendig vedlikehold forutsettes å være leietakers ansvar. Oppgradering/rehabilitering vil ikke være inkludert i vedlikeholdskostnadene.

Ledighet er satt til 10%.

Det er kapitalisert etter 8,0%.

10 års statsobligasjoner er pt på ca 1,95%, det er regnet med ca 2,0% inflasjon. Dette gir negativ realrente.

Bankrente er regnet til 3,7%, og gir da en realrente på 1,7%.

8,0% kapitaliseringsrente gir da 6,0% risiko.

VERDIKONKLUSJON:

Vurdert markedsleie er lagt til grunn. Netto årsinntekt blir på dette grunnlag kr 213.850

Kapitalisert med 8,0% blir verdien kr 2.673.125

Eiendommens verdi settes til kr 2.600.000

Underskrifter

Sted og dato

Bergen, 09.11.2018



Geir O Stenhjem

stenhjem.no