

VERDITAKST

TOMT



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Willy Valentinsens vei, 5161 LAKSEVÅG
Gnr. 154 Bnr. del av 409
BERGEN
HORDALAND FYLKESKOMMUNE
14.08.2013

Tomteareal:
Normal markedsverdi:

ca 15 900 m²
kr 12 500 000



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

VERDITAKST TOMT



Norsk takst

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Willy Valentinsens vei		Gnr. 154	Bnr. del av 409	Fnr.
Postnr. 5161	Poststed LAKSEVÅG	Kommune BERGEN		Område/bydel Melkeklassen
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune				
Hjemmelshaver(e) HORDALAND FYLKESKOMMUNE				
Tilstede/opplysninger gitt av Kristian Osen Fagertun, Bjarte Molvik, Thor Torgersen				Besiktigelsesdato 14.08.2013

2. Premisser - Generelle opplysninger

Dette er en ny vurdering av eiendommen basert på nye parametre. Det er ikke foretatt ny besiktigelse av tomten.

Taksten gjelder del av bnr 409, dvs den del som ligger sør for Willy Valentinsens vei, samt parsellen mellom Willy Valentinsens vei og Monrad Mjeldes vei. Den bebygde del nord for Monrad Mjeldes vei er således ikke med i denne vurderingen.

Arealet på den takserte del er beregnet på grunnlag av kart til ca 15.900 m². Arealet er ikke oppmålt og kan avvike ved nøyaktig oppmåling. Totalt areal på hele bnr 409 er i flg Eiendomsregisteret 18.233 m².

I reguleringsplan nr 4039 000 stadfestet 23.01.1969 er denne tomten definert til off formål. Ved bygging av boliger må det foretas en reguleringsendring.

I denne taksten forutsettes at tomten kan bebygges med boliger: for vurderingen er det lagt til grunn bygging av rekkehus (jfr KPA2016). Det er regnet med totalt ca 50 boliger i størrelse 120-150 m². Parkering på egen tomt.

Området er regulert i gammel reguleringsplan, det er en forutsetning at det utarbeides en ny reguleringsplan, eventuelt en bebyggelsesplan som definerer bruken, og som vil bli godkjent.

Da det ikke er definert utnyttelse av denne tomten er føringene i KPA2016 lagt til grunn. Denne angir en utnyttelse på %-BRA = 40%. Andre boligområder i nærheten har bedre utnyttelse.

Plan nr 905 0000 vedtatt 24.06.91 angir BYA = 20% og tillatt BRA (ekskl. parkeringsareal i kjeller o.a.). Tillatt BRA er ca 60% av tomtearealet på 8.449 m². Det er angitt rekkefølgekrav.

Plan nr 1862 0000 vedtatt 21.06.2007 angir en utnyttelsesgrad, %-TU på inntil 160%. Her er det også rekkefølgekrav. Det er vanskelig å beregne %-BRA når det hverken finnes reguleringsbestemmelser eller byggetegninger.

I denne taksten er det derfor gjort visse forutsetninger:

- rekkehus på 120-130 m² BRA.
- parkeringsareal på fellesareal, inngår ikke i %BRA.
- det er tatt hensyn til at del av tomten må brukes til adkomstveier og interne veier.
- eventuelle rekkefølgekrav er ikke tatt hensyn til.

I taksten forutsettes tillatt %-BRA = 40% av tomtearealet, Dette gir totalt ca 6.360 m² bolig. Med BRA på 130 m² (som vist over) vil tomten kunne bebygges med ca 50 enheter. Dette er lagt til grunn i verdiberegningen. Se vedlagt skjema for beregning.

Det presiseres at bestemmelser i en ny reguleringsplan kan gi andre forutsetninger for bebyggelse.

I området var det tysk aktivitet under 2. verdenskrig. Det ble etablert tunneler under bakkenivå, for bl.a. ammunisjonslagring. Tunellene ligger i sin helhet under eiendommen (se vedlagt kart) og vil tilhøre eiendommen (jfr Askøydommen). Overdekning og faktisk størrelse på tunneler er ikke kjent.

Opplyst v/ Bergen kommune at det ikke er restriksjoner på tunnelene. Men mulig at anlegget har interesse for Byantikvaren. Imidlertid finnes det flere tilsvarende tunneler i området som kan ha større interesse.

Det er ikke uthentet ny ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollert. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Eldre, etablert boligområde på Melkeplassen, mellom Laksevåg og Fyllingsdalen. Kupert område som skråner ned i nordlig retning. Dels er det fine utsiktsforhold nordover mot Byfjorden og Askøy. Området ligger i dalen mellom Damsgårdsfjellet og den nordligste del av Løvstakken, og kan være undersølt om vinteren.

I området er det både småhusbebyggelse og boligblokker, eldre og nyere bebyggelse. Veien mellom Laksevåg og Fyllingsdalen, Øvre Fyllingsveien, går gjennom området. Fra den aktuelle parsellen er det 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, innen ca 5 min gange. Kort vei til turområder.

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

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

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 gjeldende kommuneplanen (KPA) er området definert som byggeområde. I forslag til ny KPA (KPA2016), som ikke er vedtatt, er utnyttelsen satt til 40% og småhusbebyggelse.

Det antas at bestemmelser i Kommuneplanen vil gjelde før reguleringsplanen.

Det takserte området grenser opp mot bebygd areal: småhusbebyggelse og terrasserte blokker. Tomten er i dag ubebygd. Kort vei til turterreng. Den ligger tilbaketrukket fra Øvre Fyllingsvei, der det er gjennomgangstrafikk mellom Laksevåg og Fyllingen.

For reguleringsmessige forhold må kommunen kontaktes. Dette er ikke gjort av takstmann.

5. Tomten

Tomteareal (m²) ca 15900		Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesterers navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Den takserte del av tomten består av området sør for Willy Valentinsens vei og området mellom Willy Valentinsens vei og Monrad Mjeldes vei.

Bnr 409 har bebyggelse i nord, men området på nordsiden av Monrad Mjeldes vei er ikke med i denne taksten. Taksten omfatter således kun en del av bnr 409. Arealet er beregnet på grunnlag av kart og utgjør ca 15.900 m². Ved oppmåling kan imidlertid arealet avvike.

Det er off vei frem til området fra nord, Willy Valentinsens vei. Veien er smal og svinget. Det er også mulig å komme til tomten fra vest via Monrad Mjeldes vei, også off vei, men da via privat vei frem til denne tomten. Begge veiene går gjennom etablert bebyggelse. Parsellen mellom Willy Valentinsens vei og Monrad Mjeldes vei kan nås fra Riplegården.

Det ligger vann og kloakkledninger tilknyttet off anlegg frem til tomten. Det er ingen veier inne på tomten.

Den takserte parsellen har ikke bebyggelse, men det er anlagt en liten fotballbane.

Under tomten ble det under 2.verdenskrig etablert tunneler. Det er 2 innslag: under fotballbanen, der det er en ståldør, og lenger nord, der åpningen er murt igjen. Tunnelene er ikke besiktiget, og det må sannsynligvis tas hensyn til disse ved prosjektering av bebyggelse. Ved telefonisk henvendelse til Sivilforsvaret og Bergen Kommune ble det opplyst at tunnelene ikke har restriksjoner.

Fylkeskommunen opplyser at tunnelen er leid ut til sveisevirksomhet, men at avtalen raskt kan avvikles, og at leietaker er orientert. Ellers er ikke tunnelene i bruk i dag. Tunnelene tilhører eier av tomten.

Terrenget er ellers kupert med skogvekst. Det er ikke foretatt bonitering. Deler av tomten har utsikt nordover.

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon:

Ikke konsesjon

Forkjøpsrett:

1951 og 1952: Best om forkjøpsrett: Rett.haver er Laksevåg Boliglag AS.

Heftelser:

1951: Forkjøpsrett med påtegning i 1952.

Servitutter:

Ingen servitutter registrert.

7. Markedsanalyse

Den takserte del av bnr 409 har forholdsvis stort areal. Det forutsettes at det må lages en reguleringsplan/bebyggelsesplan for eiendommen, evt for området.

Beliggenheten i området er fin. Sammen med bnr 985, som er bebygd (se egen takst), vil tomten gi mulighet for bebyggelse med utsikt nordover. Det er en forutsetning at tilførselsveier kan godkjennes for trafikkøkning og at det er mulig å tilknytte seg off vann og kloakk.

I området er det nyere og eldre blokkbebyggelse. Disse boligene er i mindre enn vi har lagt til grunn og har vært annonsert for salg for ca kr 45.000-49.000 pr m².

Brukte leiligheter i området har tidligere vært annonsert til salgs for ca kr 35.000 pr m².

Se ellers vedlagt oppsett for beregning av tomteverdi.

8. Verdikonklusjon


Normal markedsverdi: kr 12 500 000

9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

09.11.2018



Geir O Stenhjem

stenhjem.no

10. Dokumentkontroll

Ingen dokumenter vedlagt.

Følgende dokumenter tidligere vedlagt:

- ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret.
- Reguleringskart og bestemmelser
- Situasjonsskart
- Kart m/ tunneller