

VERDI- OG LÅNETAKST TOMT

Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Åsane Senter, 5116 ULSET
Gnr. 189 Bnr. del av 346
BERGEN
HORDALAND FYLKESKOMMUNE
21.03.2014

Tomteareal:
Normal markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

ca 1 .950 m²
kr 6 000 pr m²
kr



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

VERDI- OG LÅNETAKST

Tomt



NITO Takst
Divisa Holding AS
Divisjonsleder
Geir O. Stenhjem

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Åsane Senter		Gnr. 189	Bnr. del av 346	Fnr.
Postnr. 5116	Poststed ULSET	Kommune BERGEN		Område/bydel Åsane
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune				
Hjemmelshaver(e) HORDALAND FYLKESKOMMUNE				Særeie / ektepakt / samboeravtale Nei
Tilstede/opplysninger gitt av Ingen tilstede. Opplysninger ved Guro Klyve (Hordaland Fylkeskommune) og Bjørn Arne Olsen (Bergen Kommune)				Besiktigelsesdato 21.03.2014

2. Premisser - Generelle opplysninger

Parsellen er ikke oppmålt, men opplyst at arealet ca 1,95 daa. Parsellen ligger i sørøstre hjørnet av bnr 346. Arealet av parsellen kan avvike ved oppmåling. Det totale arealet av bnr 346 er oppgitt til 17.156 m².

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

For å få frem det økonomiske potensial i tomten, er det utarbeidet en kalkulasjonsskjema basert på kostnader for opparbeidelse og eventuelt kjente salgspriser for regulerte tomter i området. På grunnlag av dette er dagens råtomtpris beregnet. Vedlegget, datert 06.05.2014, er en del av takstdokumentet.

Ut fra ovenstående vil råtomtprisen kunne variere ut fra bruk og utnytting.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Sentralt i Åsane i nærheten av bl.a. U. Phil Skole, Åsane kirke og idrettsanlegg. Det er flere store butikksentra i området. Det er gode veier ut til område fra Bergen sentrum, ca 10-15 min kjøring.

Terrenget i området er flatt. I umiddelbar nærhet er det vesentlig næringsvirksomhet, barnehage, idrettsanlegg og off virksomheter. Men også en del boliger som grenser opp mot området.

Kommunikasjonen i området er god, et par min gange til busstopp.

VERDI- OG LÅNETAKST

Tomt



NITO Takst

Divisa Holding AS
Byggete og handel
Geir O. Stenhjem

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Følgende planer berører eiendommen (se også vedlegg):

- planid nr 993.000 (2006): Kommunedelplan Åsane, sentrale deler. Parsellen ligger i område definert som sentrumsområde.
- planid nr 17520000 (2004): Reguleringsplan Åsane. Gnr 188 bnr 24. Idrettsområdet v/ Åsane Senter. Grenser mot bnr 346, men ikke mot den takserte parsellen.
- planid nr 19250000 (2012): Reguleringsplan Åsane. Gnr 188/189/208/190 Åsane Sentrum. Parsellen berøres direkte av planen, og ligger i område definert til bolig og forretning (B/F). Utnytting %-BRA = 250. Byggehøyde søndre halvdel: 19 m, nordre halvdel: 16 m. Dette tilsvarer 5 og 6 etasjer.
- planid nr 18190000: plan under arbeid. Reguleringsplan Åsane gnr 188 bnr 11 m.fl. og gnr 189 bnr 6 m.fl. Åsane sentrumsområde S3.

I kommuneplanen ligger parsellen i sentrumsområde S33.

Parsellen ligger i et område der den vesentlige aktiviteten er forretninger. Den grenser i øst mot kjørevei. Det er tidvis stor trafikk i området. Parsellen har god eksponering mot områdene omkring.

Dette gir 4.875 m² til bebyggelse

5. Tomten

Tomteareal (m²) ca 1.950		Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesters navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

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

Parsellen er flatplanert og asfaltert. Den brukes i dag til parkeringsareal.

Den grenser i øst mot eksisterende vei. I vest er planlagt ny vei. Eiendommen vil ha god eksponering til områdene omkring.

Det ligger off vann og kloakk i vei. Parsellen har lett adkomst og anses som lett å bebygge. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon:

Ubebygd tomt, egenerklæring om konsesjonsfritak kan forlanges, men ikke i forbindelse med kommunal eller fylkeskommunal overdragelse.

Forkjøpsrett:

Ikke registrert forkjøpsretter.

Heftelser:

2013: Urådighet. Rett.haver er Bergen Kommune.

Servitutter:

1997: Best i flg skjøte. Best om gjerde m. fl. best. Best om anlegg og vedlikehold av ledninger mv. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Best om vei.

VERDI- OG LÅNETAKST Tomt



NITO Takst

Divisa Holding AS
Bygging og handel
Geir O. Stenhjem

7. Markedsanalyse

Denne del av gnr 189 bnr 346 er regulert til bolig og forretning. Parsellen er ubebygd og har i lang tid vært brukt til parkering for virksomhetene i området. Det er regnet med noe ryddearbeid for å klargjøre parsellen for bygging, dette er tatt hensyn til.

Parsellen er flat og ligger på nordsiden av eksisterende næringsbygg. Det går off vei inntil parsellen. Lett adkomst.

De kostnader som skal dekkes inn i tomteprisen vil omfatte bl.a. regulering, anlegg av infrastruktur, planering, rekkefølgekrav og riving/rydding.

Det henvises til vedlegg datert 06.05.2014, der prinsipper for verdifastlegging er drøftet.

Tomtebelastning vil variere med bruken av parsellen. Boliger kan tåle ca kr 8.000 pr m² BRA. Næring i tåler en lavere tomtebelastning, antatt ca kr 2.000 pr m² BTA for denne e.d., men dette kan variere med virksomheter som etableres på tomten.

Salgspris på ferdig planert tomt for parsellen vurderes å ligge mellom ca kr 6.000-8.000 pr m², og vil avhenge av utnyttelse og type bygg. Det er ikke mange sammenlignbare tomtesalg i området. Verdikonklusjonen baserer seg på vurderingene i vedlegg.

Eiendommen ligger sentralt i Åsane.

Nedenstående verdier er dagens verdi beregnet på grunnlag av det potensial som ligger i tomten hensyntatt eiendommens størrelse.

Verdier er oppgitt pr m²

8. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for tomten i dagens marked; beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normal markedsverdi: kr 6 000 pr m²

Anbefalt låneverdi: kr

9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Bergen, 06.05.2014


Geir O. Stenhjem

BYGNINGSINGENIØR
Geir O. Stenhjem
MEDLEM AV: NITO TAKST

stenhjem.no

VERDI- OG LÅNETAKST Tomt



NITO Takst
Divisa Holding AS
Inngjøring og handel
Geir O. Stenhjem

10. Dokumentkontroll

Situasjonskart
Diverse reguleringsplaner.
Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret.
Vedlagt beregnet tomtepris.