

Verditakst Tomt

 Fjøsangerveien 183 B, 5073 BERGEN

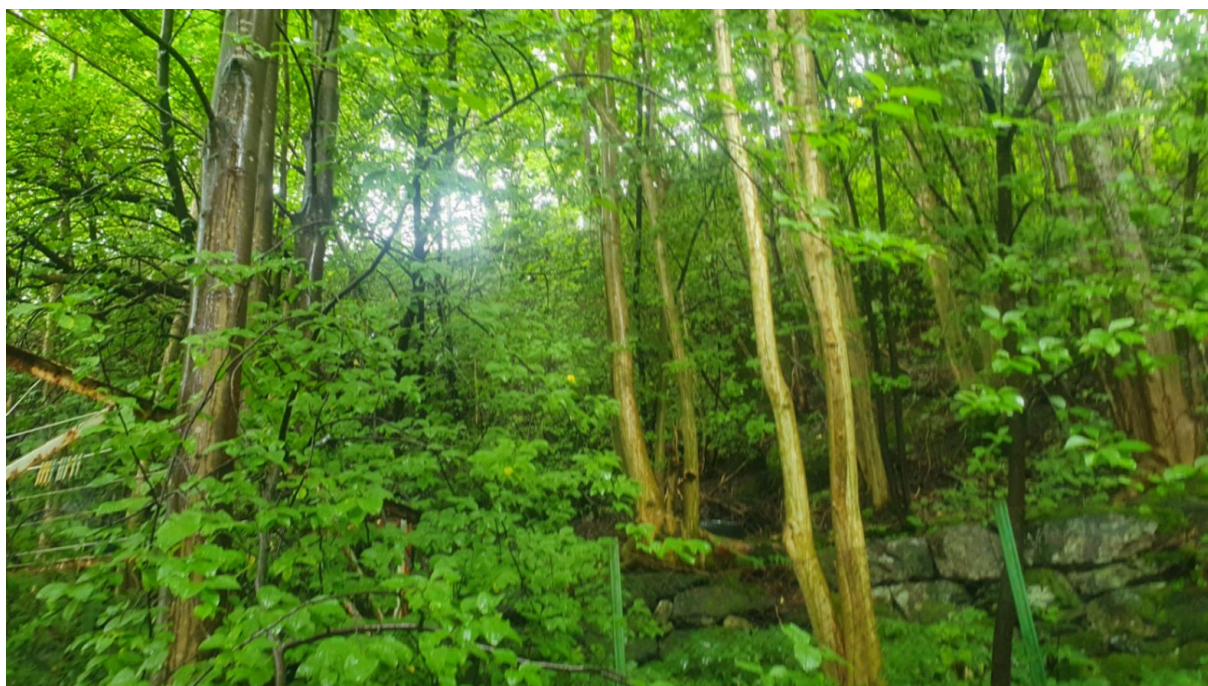
 BERGEN kommune

 gnr. 17, bnr. 68

Markedsverdi

350 000

Tomteareal 644,70 m²



Befaringsdato: 15.07.2024

Rapportdato: 31.07.2024

Oppdragsnr.: 18859-1261

Referansenummer: ST1743

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Opheim

Vår ref: Stig Opheim



Gyldig rapport
31.07.2024

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.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn: Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig

Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

stig@tpvest.no

930 82 571



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi
Kr350 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 **350 000**

Konklusjon markedsverdi = **350 000**

Markedsvurdering

Tomten ligger i et veletablert boligområde i Fjøsangerveien på Minde.

Det er ikke etablert vei inn til tomten, og tomten ansees som utfordrende å bebygge med tanke på manglende adkomst. Ifølge referat fra tidligere forhåndskonferanse med Bergen Kommune er kommunen negativ til å gi dispensasjon for parkeringskrav i KPA.

Det er ingen tilsvarende tomten til salgs i nærområdet.
Med tanke på utfordringer med veiadkomst -og utbygging på tomten settes tomteverdi til kr. 350 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
15.7.2024	Stig Opheim	Takstingeniør
	Ryger, ved Julie Gjelsvik Hansen	Advokatfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	17	68		0	644.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjøsangerveien 183 B

Hjemmelshaver

Ufb AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten ligger i Fjøsangerveien 183 B i et eldre veletablert boligområde på Løvtakksiden på Minde i Bergen. God tilknytning til nærområdet med kort gangavstand til skole, barnehage og offentlig transport/-buss -og bybane. Dagligvarebutikk i Fjøsangerveien. Fine turmuligheter i nærmiljøet på Løvtakksfjellet med nye Løvtien like ved. Flott utsikt over nabolaget/nærområdet.

Beskrivelse av tomten

Tomten ligger i skrånende/bratt østvendt orientert terreng.
Tomten er bevest med busker, kratt og store trær.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av byggegrunnen.

Adkomstvei

Det er ikke etablert adkomst inn til tomten.
Ifølge eiendommens rettigheter har tomten vegrett over gnr 17 bnr 26.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsledning.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan
Navn: Mindereguleringen
Plannummer: 30010000
Ikraftdato: 13.02.1920
Arealformål: Boligformål

Kommuneplan

Kommuneplan:
Planidentifikasjon 65270000
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 19.06.2019
Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Faresone:

Fare Annen fare
Hensynsonenavn H390_2
Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone
Planidentifikasjon 65270000

Arealformål:

Arealbruk Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Framtidig
Områdenavn Y
Planidentifikasjon 65270000

Støysone:

Støy Rød sone iht. T-1442
Hensynsonenavn H210_3
Beskrivelse Vei støy - Rød sone
Planidentifikasjon 65270000

Infrastruktursone:

Infrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Hensynsonenavn H410_1
Beskrivelse Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
Planidentifikasjon 65270000

Bygninger på eiendommen

Eiendommen er ikke bebygget.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Ja

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

Andre forhold:

Eiendommens rettigheter:

Bestemmelse om veg

1940/300937-2/106

12/03-1940

Rettighet hefter i:

Knr:4601 Gnr:17 Bnr:26

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra gnr 17 bnr 50

Andre opplysninger (Planinformasjon):

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstillere og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

500 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2024		Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.07.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Eiendommens rettigheter			Gjennomgått		Nei
Basiskart	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumenter i arkiv/saksinnsyn i byggesak.	31.07.2024	Rapport etter tidligere avholdt forhåndskonferanse.	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.

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

Norsk takst, 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

