

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 1 LINDÅS KOMMUNE



Takstmann Øystein Andersen
Kjevikadalen, 5956 HUNDEVIN

PARSELL AV GNR 177 Bnr 1, LINDÅS KOMMUNE
HORDALAND FYLKE

Hjemmelshaver : Mona Låstad Grønnevik,
gnr 177bnr 1

A1ANDERSEN AS
Lerkerinden 28, 5099 BERGEN
55279000

23.06.2016

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 1 LINDÅS KOMMUNE

INNHOLD

INNHOLD	1
1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:	2
2. FREMLAGTE DOKUMENTER	2
3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE	2
4. AREALOPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN	2
4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLOSS	2
5. BESKRIVELSE AV AREAL GNR 177 BNR 1	3
5.1 KART VISER AREALSOM BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSENE	3
5.2 REGULERINGSESTEMMELSER	4
5.3 SKOGAREALER,	4
5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG	4
6. VERDIVURDERING	5
6.1 KONKLUSJON.	5

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 1 LINDÅS KOMMUNE

1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:

Taksten er anmodet avholdt av NGIR i forbindelse med at de vil tilby innløsning av fire teiger som er regulert som del av fyllplass til NGIR sitt anlegget. Det lages en rapport med verdisetting pr teig.

Taksten er gjennomført ut fra retningslinjer fra Landbruksdepartementet, rundskriv M-3/2002, samt konsesjonslovens prisbestemmelser.

Verdien er kapitalisert med 4 % for skogarealene. Som grunnlag for taksten er det innhentet opplysninger fra landbruksregister, Gardskart,

2. FREMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er fremlagt: Grunnboksutskrifter, reguleringsplan, arealoppgaver fra gardskart.no

3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE

Det ble gjennomført befarings på eiendommen den 10. juni 2016.

Med på befarings var takstmannen og Rune Ones. Befaringen ble gjennomført først ved at Rune Ones påviste teigene og deretter gjennomførte undertegnede befarings alene.

4. AREALOPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen har beliggenhet: i Kjevikadalen og grenser til NGIR sitt anlegg, og de har sin anleggsvirksomhet med deponering av avfall, foredling, steinuttak og oppsamling av avfallsvann.

Det er i området ikke fiskeoppdrett med anlegg i sjøen, men ca 1,5 km fra anlegget, er det et landanlegg hvor en har landbasert fiskeoppdrett.

Kode Kartsign

Skogbruksareal i alt:som er regulert 10 661 da

Særs Høg bonitet HI SH 10 661 da

Området er regulert til Fyllplass, mens tilstøtende striper som er utenfor anlegget, skal være LNF og buffersoner. .

4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLASS

De fire landsbrukseiendommene som er med i reguleringsplanen og som vil måtte bli innløst til formålet Fyllingsdeponi, alle store gårder med skog, innmark og beite. Skogsteigene grenser til NGIR sitt anlegg, har høg bonitet og må betegnes som utilgjengelig i øyeblikket.

Det er avgitt bruksrett for skogteigene å komme inn via anlegget for å ta ut skog, hvor disse skogsveiene skal gå er ikke avklart.

Jordbruksareal i alt som inngår i reguleringsplanen, er på ca 47, 498 da

I tillegg er det en våg på ca 1,7 da som vil måtte bli del av anlegget.

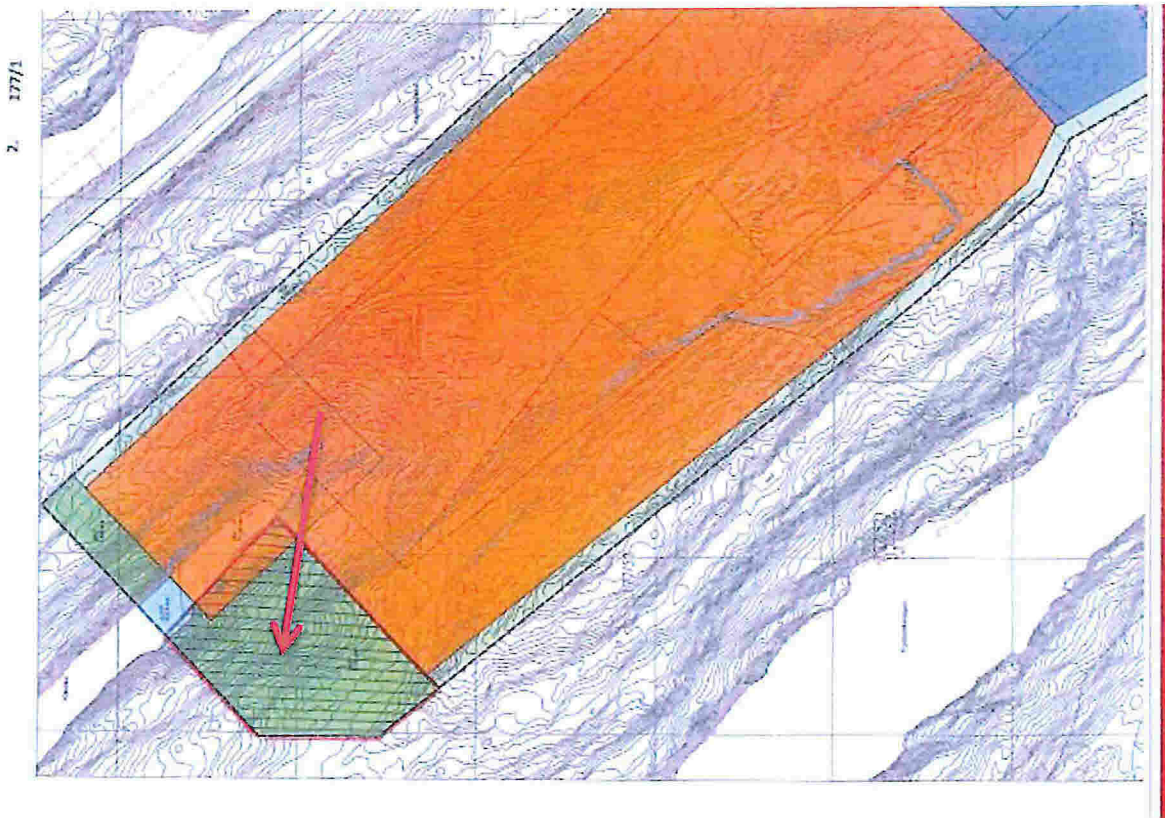
VERDIVURDERING GNR 177 BNR 1 LINDÅS KOMMUNE

5. BESKRIVELSE AV AREAL GNR 177 BNR 1

Teigen som er den del av nevnte eiendom, er en endestripe som ligger langs anlegget mot nord for NGIR sitt anlegg og grenser til sjøen med en hamn, og det vesentligste av dette arealet er regulert til urørt areal, og deler til fyllplass. Hamnen skal båndlegges, men antar denne blir kun havn for anlegget til NGIR.

Skogsteigen er definert med høg bonitet, dvs gode vekstvilkår for skog. I det vesentligste er det furuskog og etter befaringen å bedømme, varierende kvalitet på skogen og størrelser. Trær som står langs med anlegget til NGIR ser ut til å være av god kvalitet med god høyde. Det er pr dato ikke laget anleggsvei for uttak av skogen. Område er vanskelig tilgjengelig og ble besiktiget fra NGIR sitt anlegg.

5.1 KART VISER AREALSOM BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSENE



VERDIVURDERING GNR 177 BNR 1 LINDÅS KOMMUNE

5.2 REGULERINGSESTEMMELSER

Det er framlagt reguleringsbestemmelser, som er merket med forslag. Planen sin intensjon er å utvide området i forhold til gjeldende plan for å få lagt inn naudsynt areal for rensingsanlegg, gjere om på strukturar innanfor planområdet og å få meir fyllplass.

Rekkefølgebestemmelsene er at renseanlegget skal være ferdig opparbeidet og satt i drift, før en fyller ut mer fyllplass/deponerer mer avfall. Jf § 2. I planen inngår de takserte teigene og deler av disse er buffersoner for anlegget, dvs skal være friareal og ikke ha fyllplass/deponering av avfall. Det tillates 43 parkeringsplasser § 4.3

5.3 SKOGAREALER,

Teig	Eier	Parsell av Gnr /bnr	Areal i m ²	Areal gård	Bonitet av skog.	Beliggenhet	Reguleringsstatus
2	Mona Låstad Grønnevik	177/1	10 661	516 504,1	Skog, Høg bonitet	Ligger ved sjøen og tilstøtende areal som skog og bossdeponi	Arealet er dels regulert til bossdeponi og grøntareal.

5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG

På eiendommen er det disse servituttene som har bruksrett i veg, vann og avløpsrett over eiendommen. Ved fradeling vil disse teigene fortsatt ha samme rettigheter.

Servitutter:	
14.04.1980 2304	BESTEMMELSE OM VANNRETT
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 1 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 3 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 4 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 5 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 6 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 7 //
	Bestemmelse om vannledning
	Bestemmelse om kloakk m.m.
	Bestemmelse om veg
	GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 1 LINDÅS KOMMUNE

6. VERDIVURDERING

Det er flere forhold ved eiendommen som påvirker taksten av eiendommen:

- Eiendommens beliggenhet
- .Metode for uttak av skog på teigene og framtidig beplantning av areal etter at skog er hugget ned.

Ut fra en totalvurdering gis det følgende takst over eiendommen:

Arealer:

Skogsareal: ca 10,661 m ²	X kr 11,23 pr m ²	kr 119 740
Eller avrundet til kr 120.000		
Tillegg for hamn som båndlegges		kr 76 154
.50,8 % pga av størrelsesforhold mellom teiger som inngår i reguleringsplanen for hamn.		
Sum		kr 195894
Avrundet til		kr 196 000

6.1 KONKLUSJON.

VERDI: Gnr 177 bnr 1, areal 10. 661 m ²	kr 120.000
Andel hamn	kr 76 154
Sum	kr 196.000

Verdsettingen er utført etter beste skjønn og overbevisning.

Bergen den 23. juni 2016



Øystein Andersen
Takstmann

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 5, 51 LINDÅS KOMMUNE



Takstmann Øystein Andersen
Kjevikadalen, 5956 HUNDEVIN

PARSELL AV GNR 177 Bnr 5, 51 LINDÅS KOMMUNE
HORDALAND FYLKE

Hjemmelshaver : Olav Magne Kvamme, parsell av ,
gnr 177 bnr 5, 51

A1ANDERSEN AS
Lerkerinden 28, 5099 BERGEN
55279000

20.06.2016

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 5, 51 LINDÅS KOMMUNE

INNHOLD

INNHOLD	1
1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:	2
2. FREMLAGTE DOKUMENTER.....	2
3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE.....	2
4. AREALOPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN	2
4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPlass	2
5. BESKRIVELSE AV AREAL TEIG 3, GNR 177 BNR 5, 51	3
5.1 KART VISER AREALSOM BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSENE	3
5.2 REGULERINGSESTEMMELSER	4
5.3 SKOGAREALER,.....	4
5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG	4
6. VERDIVURDERING	5
6.1 KONKLUSJON.	5

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 5, 51 LINDÅS KOMMUNE

1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:

Taksten er anmodet avholdt av NGIR i forbindelse med at de vil tilby innløsning av fire teiger som er regulert som del av fyllplass til NGIR sitt anlegget. Det lages en rapport med verdisetting pr teig.

Taksten er gjennomført ut fra retningslinjer fra Landbruksdepartementet, rundskriv M-3/2002, samt konsesjonslovens prisbestemmelser.

Verdien er kapitalisert med 4 % for skogarealene. Som grunnlag for taksten er det innhentet opplysninger fra landbruksregister, Gardskart,

2. FREMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er fremlagt: Grunnbokskrifter, reguleringsplan, arealoppgaver fra gardskart.no

3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE

Det ble gjennomført befaring på eiendommen den 10. juni 2016.

Med på befaring var takstmannen og Rune Ones. Befaringen ble gjennomført først ved at Rune Ones påviste teigene og deretter gjennomførte undertegnede befaringen alene.

4. AREALOPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen har beliggenhet: i Kjevikadalen og grenser til

NGIR sitt anlegg, som har sin anleggsvirksomhet med deponering av avfall, foredling, steinuttak og oppsamling av avfallsvann.

Det er i området ikke fiskeoppdrett med anlegg i sjøen, men ca 1,5 km fra anlegget, er det et landanlegg hvor en har landbasert fiskeoppdrett.

Areal som inngår i reguleringsplanen, består av to teiger, hhv nord for NGIR sitt anlegg og et areal vest for anlegget.

	Kode	Kartsign	
Skogbruksareal i alt:som er regulert			11 538 m ²
<u>da</u>			
Særs Høg bonitet	H	SH	10.338 m ²
Høg Bonitet	H		1.200 m ²
<u>Sum</u>			<u>11.538 m²</u>

Området er regulert til Fyllplass, mens tilstøtende striper som er utenfor anlegget, skal være LNF og buffersoner. .

4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLASS

De fire landbrukseiendommene som er med i reguleringsplanen og som vil måtte bli innløst til formålet Fyllingsdeponi, er alle store gårder med skog, innmark og beite. Skogsteigene grenser til NGIR sitt anlegg, har høg bonitet og må betegnes som utilgjengelig i øyeblikket.

Det er avgitt bruksrett for skogteigene å komme inn via anlegget for å ta ut skog, hvor disse skogsveiene skal gå er ikke avklart.

Jordbruksareal i alt som inngår i reguleringsplanen, er på ca 47.498 m²

I tillegg er det en våg på ca 1,7 da som vil måtte bli del av anlegget.

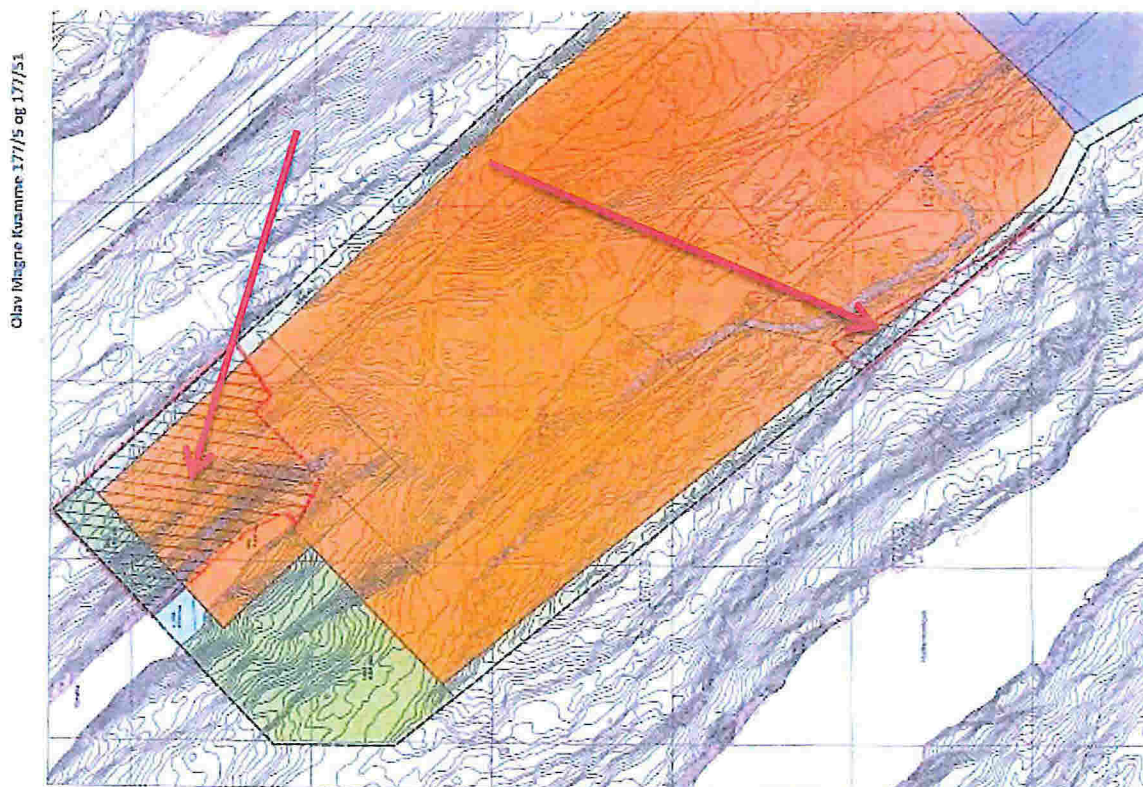
VERDIVURDERING GNR 177 BNR 5, 51 LINDÅS KOMMUNE

5. BESKRIVELSE AV AREAL TEIG 3, GNR 177 BNR 5, 51

Teigen som er en del av nevnte eiendom, er to parseller, et areal på vestsiden av anlegget og en teig ved enden av anlegget som ligger langs anlegget mot nordøst for NGIR sitt anlegg. Det grenser også til sjøen med en hamn. I det vesentligste er dette regulert til fyllplass og deler langs randen skal være urørt areal. Hamnen skal båndlegges, men antar denne blir kun havn for anlegget til NGIR.

Parsellen vest for NGIR sitt anlegg har høg bonitet, mens skogsteigen i nord med særs høg bonitet, dvs gode vekstvilkår for skog. I det vesentligste er det furuskog og etter befaringen å bedømme, varierende kvalitet på skogen og størrelser. Trær som står langs med anlegget til NGIR ser ut til å være av god kvalitet med god høyde. Det er pr dato ikke laget anleggsvei for uttak av skogen. Område er vanskelig tilgjengelig og ble besiktiget fra NGIR sitt anlegg.

5.1 KART VISER AREALSOM BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSENE



VERDIVURDERING GNR 177 BNR 5, 51 LINDÅS KOMMUNE

5.2 REGULERINGSESTEMMELSER

Det er framlagt reguleringsbestemmelser, som er merket med forslag. Planen sin intensjon er å utvide området i forhold til gjeldende plan for å få lagt inn naudsynt areal for rensingsanlegg, gjere om på strukturar innanfor planområdet og å få meir fyllplass.

Hovedformålet med planen, er renseanlegg og få meir fyllplass.

Rekkefølgebestemmelsene er at renseanlegget skal være ferdig opparbeidet og satt i drift, før en fyller ut mer fyllplass/deponerer mer avfall. Jf § 2. I planen inngår de takserte teigene og deler av disse er buffersoner for anlegget, dvs skal være friareal og ikke ha fyllplass/deponering av avfall. Det tillates 43 parkeringsplasser § 4.3

5.3 SKOGAREALER,

Teig	Eier	Parsell av Gnr /bnr	Areal i m ²	Areal gård	Bonitet av skog.	Beliggenhet	Reguleringsstatus
3	Olav Magne Kvamme	177/5	10 338 1 200	245 560,7	Skog, særs høy bonitet	Tilstøtende areal er sjø, utmark og bossdeponi	Regulert til Bossdeponi og grøntareal
			11538				

5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG

På eiendommen er det disse servituttene som har bruksrett i veg, vann og avløpsrett over eiendommen. Ved fradeling vil disse teigene fortsatt ha samme rettigheter.

Servitutter:	
14.04.1980 2304	BESTEMMELSE OM VANNRETT
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 1 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 3 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 4 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 5 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 6 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 7 //
	Bestemmelse om vannledning
	Bestemmelse om kloakk m.m.
	Bestemmelse om veg
	GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 5, 51 LINDÅS KOMMUNE

6. VERDIVURDERING

Det er flere forhold ved eiendommen som påvirker taksten av eiendommen:

- Eiendommens beliggenhet
- .Metode for uttak av skog på teigene og framtidig beplantning av areal etter at skog er hugget ned.

Ut fra en totalvurdering gis det følgende takst over eiendommen:

Arealer:

Skogsareal: ca 11538 m ²	X kr 11,23 pr m ²	kr 129572
Tillegg for hamn som båndlegges		kr 73 846
49,2 % pga av størrelsesforhold mellom teiger som inngår i reguleringsplanen.		
Sum		kr 203418
Avrundet til		kr 204 000

Uttak av stein eller masser under grunnen, er ikke vurdert i denne vurderingen.

6.1 KONKLUSJON.

VERDI, parsell av Gnr 177 bnr 5, 51, areal 11538 m ²	kr 129 572
Andel hamn	kr 73 846
Sum	kr 203 418
Avrundet til	kr 204 000

Verdsettingen er utført etter beste skjønn og overbevisning.

Bergen den 23. juni 2016



Øystein Andersen
Takstmann

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 4 LINDÅS KOMMUNE



Takstmann Øystein Andersen
Kjevikadalen, 5956 HUNDEVIN

PARSELL AV GNR 177 Bnr 4, LINDÅS KOMMUNE
HORDALAND FYLKE

Hjemmelshaver : Geir Borge
 gnr 177 bnr 4

A1ANDERSEN AS
Lerkerinden 28, 5099 BERGEN
epost:andersen@a1andersen.no
55279000/90621401

23.06.2016

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 4 LINDÅS KOMMUNE

INNHold

INNHold	1
1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:	2
2. FREMLAGTE DOKUMENTER.....	2
3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE.....	2
4. AREALOPPLYSNINGER AV EIENDOMMEN	2
4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLASS	2
5. BESKRIVELSE AV PARSELL AV GNR 177 BNR 4	3
5.1 KART VISER AREALSOM BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSENE	3
5.2 REGULERINGSESTEMMELSER	4
5.3 SKOGAREALER,	4
5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG	4
6. VERDIVURDERING	5
6.1 KONKLUSJON.	5

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 4 LINDÅS KOMMUNE

1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:

Taksten er anmodet avholdt av NGIR i forbindelse med at de vil tilby innløsning av fire teiger som er regulert som del av fyllplass til NGIR sitt anlegget. Det lages en rapport med verdisetting pr teig.

Taksten er gjennomført ut fra retningslinjer fra Landbruksdepartementet, rundskriv M-3/2002, samt konsesjonslovens prisbestemmelser.

Verdien er kapitalisert med 4 % for skogarealene. Som grunnlag for taksten er det innhentet opplysninger fra landbruksregister, Gardskart,

2. FREMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er fremlagt: Grunnboksutskrifter, reguleringsplan, arealoppgaver fra gardskart.no

3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE

Det ble gjennomført befarings på eiendommen den 10. juni 2016.

Med på befarings var takstmannen og Rune Ones. Befaringen ble gjennomført først ved at Rune Ones påviste teigene og deretter gjennomførte undertegnede befaringsen alene.

4. AREALOPPLYSNINGER AV EIENDOMMEN

Eiendommen har beliggenhet: i Kjevikadalen og grenser til NGIR sitt anlegg, som har sin anleggsvirksomhet med deponering av avfall, foredling, steinuttak og oppsamling av avfallsvann.

Det er i området ikke fiskeoppdrett med anlegg i sjøen, men ca 1,5 km fra anlegget, er det et landanlegg hvor en har landbasert fiskeoppdrett.

Areal som inngår i reguleringsplanen, består av en teig, som ligger øst for NGIR sitt

	Kode	Kartsign	
Skogbruksareal i alt:som er regulert			5129 m ²
Høg bonitet	H	SH	5129 m ²

Området er regulert til Fyllplass, mens tilstøtende striper som er utenfor anlegget, skal være LNF og buffersoner. .

4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLASS

De fire landbrukseiendommene som er med i reguleringsplanen og som vil måtte bli innløst til formålet Fyllingsdeponi, er alle store gårder med skog, innmark og beite. Skogsteigene grenser til NGIR sitt anlegg, har høg bonitet og må betegnes som utilgjengelig i øyeblikket.

Det er avgitt bruksrett for skogsteigene å komme inn via anlegget for å ta ut skog, hvor disse skogsveiene skal gå er ikke avklart.

Jordbruksareal i alt som inngår i reguleringsplanen, er på ca 47.498 m²
I tillegg er det en våg på ca 1,7 da som vil måtte bli del av anlegget.

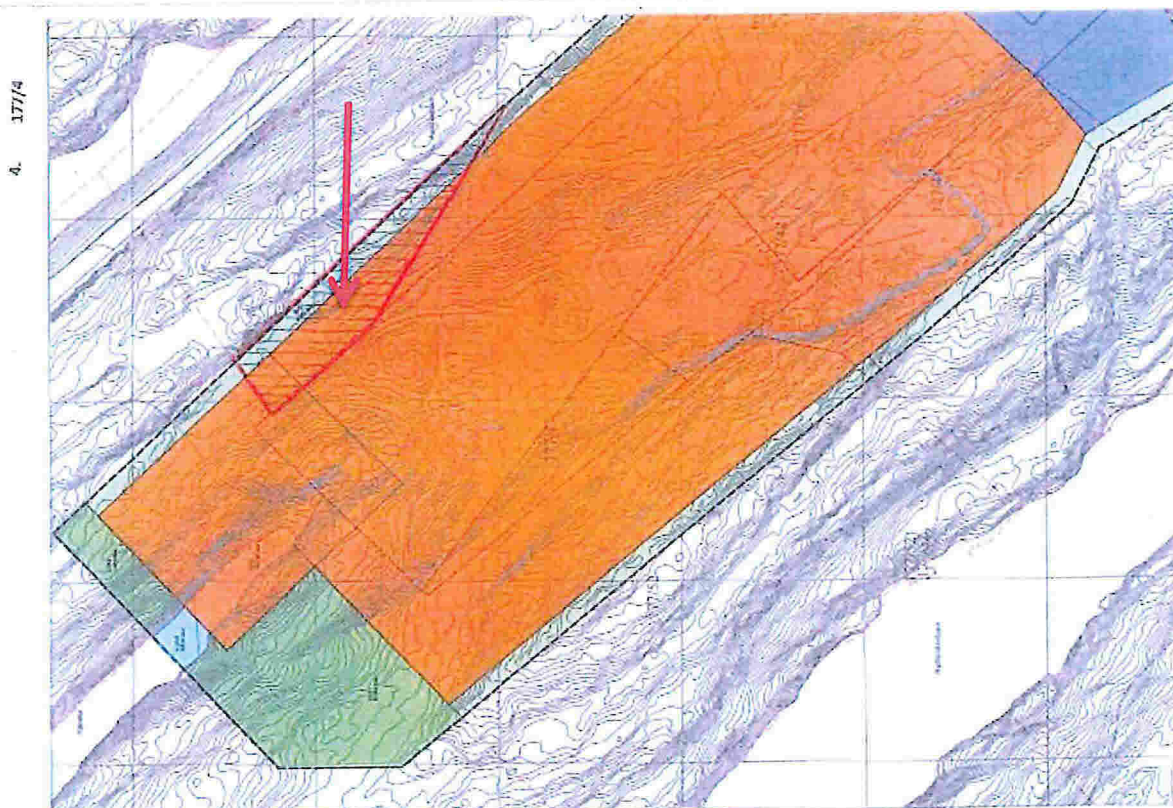
VERDIVURDERING GNR 177 BNR 4 LINDÅS KOMMUNE

5. BESKRIVELSE AV PARSELL AV GNR 177 BNR 4

Teigen som er del av nevnte eiendom, er en stripe som ligger langs anlegget mot øst for NGIR sitt anlegg og grenser anlegget og annet skogsteig, og det vesentligste av dette arealet er regulert til fyllplass og urørt areal.

Skogsteigen er definert med høg bonitet, dvs gode vekstvilkår for skog. I det vesentligste er det furuskog og etter befaringen å bedømme, varierende kvalitet på skogen og størrelser. Trær som står langs med anlegget til NGIR ser ut til å være av god kvalitet med god høyde. Det er pr dato ikke laget anleggsvei for uttak av skogen. Område er vanskelig tilgjengelig og ble besiktiget fra NGIR sitt anlegg.

5.1 KART VISER AREALSOM BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSENE



VERDIVURDERING GNR 177 BNR 4 LINDÅS KOMMUNE

5.2 REGULERINGSESTEMMELSER

Det er framlagt reguleringsbestemmelser, merket med forslag. Planen sin intensjon er å utvide området i forhold til gjeldende plan for å få lagt inn naudsynt areal dor rensingsanlegg, gjere om på strukturar innanfor planområdet og å få meir fyllplass.

Hovedformålet med planen, er renseanlegg og få meir fyllplass.

Rekkefølgebestemmelsene er at renseanlegget skal være ferdig opparbeidet og satt i drift, før en fyller ut mer fyllplass/deponerer mer avfall. Jf § 2. I planen inngår de takserte teigene og deler av disse er buffersoner for anlegget, dvs skal være friareal og ikke ha fyllplass/deponering av avfall. Det tillates 43 parkeringsplasser § 4.3

5.3 SKOGAREALER,

Teig	Eier	Parsell av Gnr /bnr	Areal i m ²	Areal gård	Bonitet av skog.	Beliggenhet	Reguleringsstatus
4	Geir Borge	177/4	5129	352905,9	Skog, særs høy bonite	Tilstøtende areal er skog og bossdeponi	Regulert til Bossdeponi og grøntareal

5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG

På eiendommen er det disse servituttene som har bruksrett i veg, vann og avløpsrett over eiendommen. Ved fradeling vil disse teigene fortsatt ha samme rettigheter.

Servitutter:

14.04.1980 2304

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 1 //

Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 3 //

Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 4 //

Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 5 //

Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 6 //

Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 7 //

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om kloakk m.m.

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 4 LINDÅS KOMMUNE

6. VERDIVURDERING

Det er flere forhold ved eiendommen som påvirker taksten av eiendommen:

- Eiendommens beliggenhet
- .Metode for uttak av skog på teigene og framtidig beplantning av areal etter at skog er hugget ned.

Ut fra en totalvurdering gis det følgende takst over eiendommen:

Arealer:

Skogsareal: ca 5129 m2	X kr 11,23 pr m2	kr 57 607
<u>Avrundet til</u>		<u>kr 58 000</u>

Uttak av stein eller masser under grunnen, er ikke vurdert i denne vurderingen.

6.1 KONKLUSJON.

VERDI AV PASELL AV :Gnr 177 bnr 4, areal 5129 m2	kr 57 607
--	-----------

Avrundet til	kr 58 000
--------------	-----------

Verdsettingen er utført etter beste skjønn og overbevisning.

Bergen den 23. juni 2016



Øystein Andersen
Takstmann

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 52 LÅNDÅS KOMMUNE



Takstmann Øystein Andersen

Kjevikadalen, 5956 HUNDEVIN

PARSELL AV GNR 177 Bnr 52, LINDÅS KOMMUNE
HORDALAND FYLKE

Hjemmelshaver : Laila O Birkeland - og Sverre
Nesse, , teig nr 1 Gnr 177
bnr 52,

A1ANDERSEN AS
Lerkerinden 28, 5099 BERGEN
55279000

20.06.2016

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 52 LÅNDÅS KOMMUNE

INNHold

INNHold	1
1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:	2
2. FREMLAGTE DOKUMENTER	2
3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE	2
4. OPPLYSNINGER OM EIENDOMMENS BELIGGENHET:	2
4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLASS	2
5. BESKRIVELSE AV AREAL GNR 177 BNR 52	3
5.2 REGULERINGSESTEMMELSER	4
5.3 SKOGAREALER,	4
5.4 SERVITUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG	4
6. VERDIVURDERING	5
6.1 KONKLUSJON.	5

VERDIVURDERING GNR 177 BNR 52 LÅNDÅS KOMMUNE

1. BAKGRUNN FOR TAKSTEN:

Taksten er anmodet avholdt av NGIR i forbindelse med at de vil tilby innløsning av fire teiger som er regulert som del av fyllplass til NGIR sitt anlegget.

Taksten er gjennomført ut fra retningslinjer fra Landbruksdepartementet, rundskriv M-3/2002, samt konsesjonslovens prisbestemmelser.

Verdien er kapitalisert med 4 % for skogarealene. Som grunnlag for taksten er det innhentet opplysninger fra landbruksregister, Gardskart,

2. FREMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er fremlagt: Grunnboksutskrifter, reguleringsplan, arealoppgaver fra gardskart.no

3. BEFARINGSDATO OG TILSTEDE

Det ble gjennomført befaringsdato på eiendommen den 10. juni 2016.

Med på befaringsdato var takstmannen og Rune Ones. Befaringsdatoen ble gjennomført først ved at Rune Ones påviste teigene og deretter gjennomførte undertegnede befaringsdatoen alene.

4. AREALOPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen har beliggenhet i Kjevikadalen og grenser til NGIR sitt anlegg, og de har sin anleggsvirksomhet med deponering av avfall, foredling, steinuttak og oppsamling av avfallsvann.

Det er i området ikke fiskeoppdrett med anlegg i sjøen, men ca 1,5 km fra anlegget, er det et landanlegg hvor en har landbasert fiskeoppdrett.

	Kode	Kartsign	
Skogbruksareal i alt:som er regulert			20, 170 da
Særs Høg bonitet	HI	SH	20, 170 da

Området er regulert til Fyllplass, mens tilstøtende striper som er utenfor anlegget som skal være LNF og buffersoner. .

4.1 OPPLYSNING OM TOMTER SOM ER REGULERT TIL FYLLPLASS

De fire landbrukseiendommene som er med i reguleringsplanen og som vil måtte bli innløst til formålet Fyllingsdeponi, alle store gårder med skog, innmark og beite. Skogsteigene grenser til NGIR sitt anlegg, har høg bonitet og må betegnes som utilgjengelig i øyeblikket.

Det er avgitt bruksrett for skogteigene å komme inn via anlegget for å ta ut skog, hvor disse skogsveiene skal gå er ikke avklart.

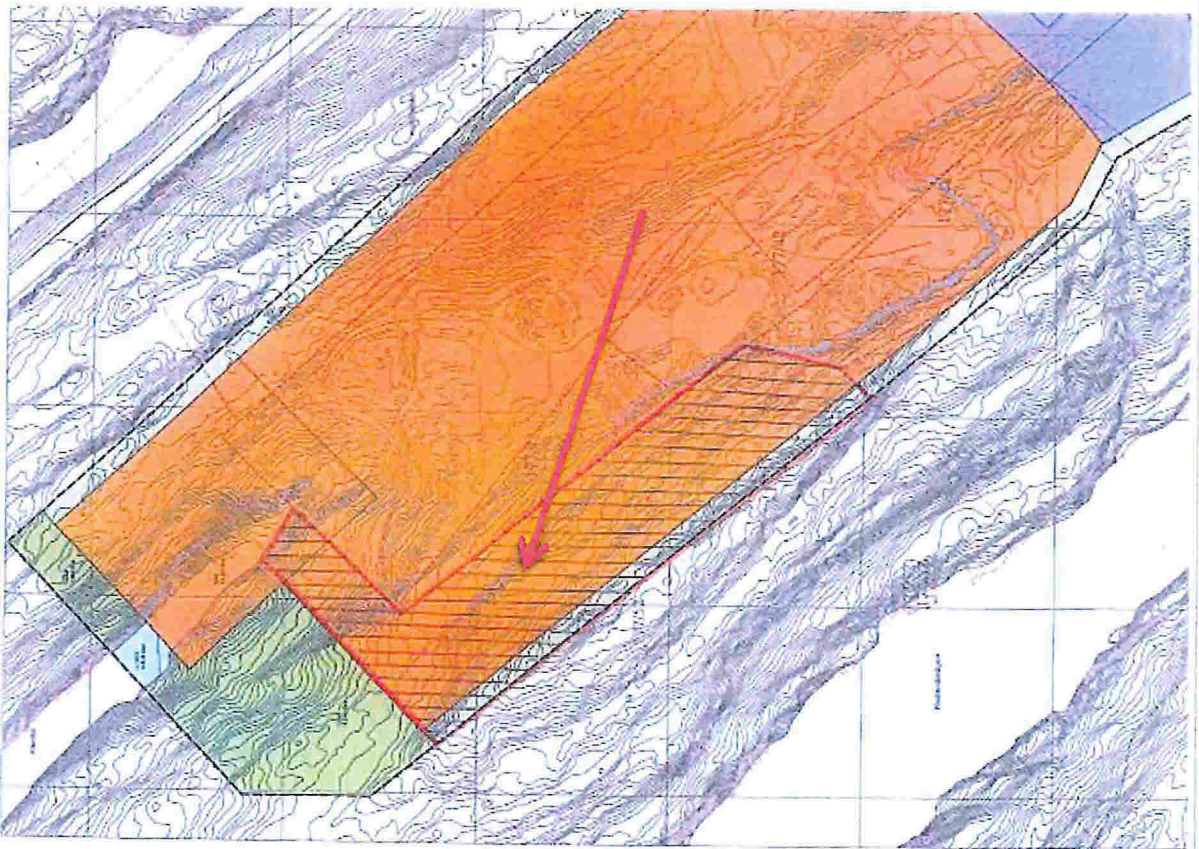
Jordbruksareal i alt som inngår i reguleringsplanen, er på ca 47.498 da
I tillegg er det en våg på ca 1,7 da som vil måtte bli del av anlegget.

5. BESKRIVELSE AV AREAL GNR 177 BNR 52

Teigen som del av nevnte eiendom, er en stripe som ligger langs anlegget vest for NGIR sitt anlegg. Arealet er regulert til fyllplass med en ytterst sone mot vest som skal være urørt grøntareal.

Skogsteigen er definert med høg bonitet, dvs gode vekstvilkår for skog. I det vesentligste er det furuskog og etter befaringen å bedømme, varierende kvalitet på skogen og størrelser. Trær som står langs med anlegget til NGIR ser ut til å være av god kvalitet med god høyde. Det er pr dato ikke laget anleggsvei for uttak av skogen. Område er vanskelig tilgjengelig og ble besiktiget fra NGIR sitt anlegg.

5.1 KART SOM VISER HVOR TEIGEN BLIR BERØRT AV REGULERINGSBESTEMMELSEN



VERDIVURDERING GNR 177 BNR 52 LÅNDÅS KOMMUNE

5.2 REGULERINGSESTEMMELSER

Det er framlagt reguleringsbestemmelser, merket med forslag.

Planen sin intensjon er å utvide området i forhold til gjeldende plan for å få lagt inn naudsynt areal for rensingsanlegg, gjere om på strukturar innanfor planområdet og å få meir fyllplass.

Rekkefølgebestemmelsene er at renseanlegget skal være ferdig opparbeidet og satt i drift, før en fyller ut mer fyllplass/deponerer med avfall. Jf § 2. I planen inngår de takserte teigene og deler av disse er buffersoner for anlegget, dvs skal være friareal og ikke ha fyllplass/deponering av avfall. Det tillates 43 parkeringsplasser § 4.3

5.3 SKOGAREALER,

Teig	Eier	Parsell av Gnr /bnr	Areal i m ²	Areal gård	Bonitet av skog.	Beliggenhet	Reguleringsstatus
1	Laila O Birkeland - og Sverre Nesse	177/52	20 170	177125,1	Skog, Høg bonitet	Tilstøtende areal er skog og fyllingsplass	Regulert til Bossdeponi og grøntareal

5.4 SERVICUTTER PÅ NGIR SITT ANLEGG

På eiendommen er det disse servituttene som har bruksrett i veg, vann og avløpsrett over eiendommen. Ved fradeling vil disse teigene fortsatt ha samme rettigheter.

Servitutter:

14.04.1980 2304	BESTEMMELSE OM VANNRETT
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 1 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 3 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 4 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 5 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 6 //
	Rettighet hefter i: 1263 / 177 / 7 //
	Bestemmelse om vannledning
	Bestemmelse om kloakk m.m.
	Bestemmelse om veg
	GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

