

VERDIVURDERING

**AV EIENDOMMEN GNR 40, BNR 747,
UTSIKTSVEIEN 34,
1410 KOLBOTN**

I OPPEGÅRD KOMMUNE

Oppdragsgiver:
Arno Mong Daastøl
Utsiktsveien 34
1410 KOLBOTN

Oslo, 22 juli 2004.

Bjørn Haugen
Takstforum DA

PB 164, Manglerud, 0612 Oslo.

Tlf: 22614594 - Fax: 2265677

Mob: 99268588

VERDIVURDERING av gnr 40. bnr 747. Utsiktsveien 34.1410 Kolbotn i Oppegard kommune.

INNLEDNING.

Etter anmodning fra Arno Mong Daastøl, Utsiktsveien 34 har takstmann/ingeniør Bjørn Haugen avholdt verdivurdering over ovennevnte eiendom.

Befaringen av eiendommen fant sted 15. juli 2004, og Arno Mong Daastøl var tilstede under befaringen og ga opplysninger.

Formålet med oppdraget er å ansette normal markedsverdi for eiendommen basert på dagens beliggenhet, og vurdere verdireduisering pga. planlagt byggeprosjekt på naboeiendommen gnr 40, bnr 122, Utsiktsveien 32.

Under befaringen ble det fremlagt situasjonsplan og nedfotograferte tegninger over prosjektert bebyggelse på naboeiendommen. Illustrasjonsbilder ble sendt pr. epost. Videre er det innhentet EDR-utskrifter fra Norges Eiendommer for begge eiendommene.

Ifølge EDR-utskrift fra Norges Eiendommer er Anne-Lise Daastøl eier av eiendommen gnr 40, bnr 747.

TOMTEN:

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i vestskråning mellom Kolbotnvannet i vest og Sofiemyr i Øst. Tomten er høyt og frittliggende med utmerket utsikt mot Kantoråsen i vest og mot indre Oslofjord og Bygdøy mellom Lysakerfjorden og Frognerkilen med Holmenkollasen og Bærumsmarka i bakgrunnen i nord. Tomtearealet for 40/747 utgjør 946 m² ifølge EDR-utskrift..

BEBYGGELSEN:

På eiendommen 40/747 er det oppført enebolig ca. 1981 i 5 halvplan med samlet areal på ca. 280 m² BTA, 255 m² BRA og 225 m² BOA. I tillegg er det oppført garasjebygg m/kjeller på ca. 40 m² BTA i 2 plan i 1990.

Gulvet for balkongen i 2. etasje mot nord ligger på cote +158,20 og uteterrassen foran 1. etasje mot nord og vest for garasjebygget ligger på ca. cote 156,0.

På naboeiendommen vil det planlagte nybygget ligge 4,0 m. fra eiendomsgrensen og få gesimshøyde på cote + 160,0 ifølge tegninger.

Nybygget vil fra uteterrassen og balkongen i syd fremstå som en høy kompakt vegg med kledning av lerkepanel i 3 etasjer. Nybyggets sydvestre hjørne blir liggende ca. 19,6 m. mot vest fra midt vei, og i tillegg ca. 3,5 m. dype balkonger med levegger hele 23,1 m. fra midt vei.

Uteterrassen i nr. 34 har en gjennomsnittlig bredde på ca. 4,5 m. og ligger ca. 11,2 m. (inntil garasjebygget) til ca. 15,7 m. fra midt vei.

Uteterrassen ligger 4 m. lavere enn planlagt nybygg og 8 m. fra nybyggets sydfasade. Planlagt nybygg med balkong vil stikke over 7 m. lenger ut til venstre enn ytterpunkt for uteterrassen, og blir vesentlig høyere.

Dersom nybygget oppføres som planlagt iht. fremlagte tegninger, vil utsikten til Tryvannsåsen/Holmekollåsen og delvis Kolbotnvannet forsvinne bak nybygget fra balkongen og stuen i 2. etasje, og fra stuen i 1. etasje og uteterrassen mot nord vil man miste utsikten til hele Kolbotnvannet og fjorden, samt vestre bydeler og Bærumsmarka i bakgrunnen helt fram til nordre del av Kantoråsen.

Utsikten vil bli påvirket dramatisk negativt dersom det planlagte nybygget blir bygget.

VERDIVURDERING.

1. For utbygging på nabotomten:

På grunnlag av foranstående beskrivelse basert på forenklet besiktigelse, fremlagte dokumenter og eiers opplysninger, ansettes **markedsverdien** av eiendommen gnr 40, bnr 747 i Oppegård kommune til **kr. 4.800.000,-.**

2. Etter utbygging på nabotomten:

På grunnlag av besiktigelsen, fremlagte dokumenter og opplysninger fra Arno Daastol vurderes verdiforingelsen av eiendommen gnr. 40, bnr 747 til ca. 10,5 % av ovennevnte markedsverdi, dvs. kr. 500.000,-.

Markedsverdien av eiendommen gnr 40. bnr 747 etter utbygging pa nabotomten ansettes som forhåndstakst til **kr. 4.300.000,-.**

Verdsettelsen er utført etter beste skjønn.

Oslo, 22.juli 2004



Bjørn Haugen
Takstmann MNTF