Takseringsfirmaet
LØVSTAD AS
Prosjekt og taksering
Odinsgate 23 0266 Oslo
Tlf: 22554406 907 22 411 Fax: 22669501

VERDIVURDERING av enebolig

Ref.: 20043032

Rekvirent:	Arno Mong Daastøl
Kommune:	(0217) Oppegård
Postadresse:	Utsiktsveien 34 1410 Kolbotn
Eiendom:	Gnr: 40 Bnr: 747
Hjemmelsinnehaver:	Anne-Lise Daastøl
Besiktigelse:	28.06.2004
Tomtestørrelse:	946 m2
Dokumenter/opplysninger:	Norges eiendommer om tomteforhold. Plantegning for huset til Daastøl. Situasjonsplan, oppriss og snitt av påtenkt nabobebyggelse på tomt 40/122
Beliggenhet:	Huset ligger i Utsiktsveien på Kolbotn og ble oppført i 1980. Det ble opparbeidet et uteareal mot naboeiendommen mot nord i 1990.
Nåsituasjon:	Daastøl har mottatt nabovarsel med tilhørende tegninger dat. 28.06.2004 fra utførende arkitekt Kvernaas arkitekter AS. Disse tegninger er supplert med fasadetegninger og snitt fra utførende arkitekt Kvernaas etter anmodning fra Siv.ing. Kjell Løvstad i møte på arkitektens kontor 29.06.2004

Nåsituasjon:

Ved en gjennomgang tegningene fra arkitekt Kvemaas vil vi få påpeke følgende forhold:

- Huset til Daastøl ligger på kote + 158.58
- Uteterrasse mot nord ligger på kote + 156,00
- Det planlagte huset har en gesimskote + 160,00

Det planlagte huset har en langside mot Daastøls hus som har en lengde 11,60m inkl. balkonger.

Konklusjon:

Det påtenkte nybygg på nabotomten vil fremstå som en massiv mur mot uteterrassen på **5.Om høyde og 13,10 m lengde.**
Tilsvarende ligger nybygget med **1,4 m høyde over gulv og i 13,10 m lengde** foran utsikten fra Daastøls stue.
Det påtenkte nybygg vil frata Daastøl totalt utsikten mot nord i retning Oslofjorden, Oslo og mot Kolbotnvannet og vil føre til en vesentlig verdireduksjon av eiendommen.

En annen sak er at det påtenkte nybygg må oppfattes som artsfremmed i dette området med en helt fremmed arkitektur og antas å stride mot reguleringsbestemmelsene for åpen småhusbebyggelse dat. 11.03.1998 for Oppegård kommune.
Sitat:" Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum,materialbruk og farger, utformes på en slik måte at **området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksistrende terreng."**

Økonomisk verdireduksjon:

Med generell erfaring for taksering i området, samt vurdering av den planlaget naboutbyggingen er vi kommet til at den nye bebyggelse på nabotomten vil redusere verdien av Daastøls eiendom på grunn av strekt redusert utsikt med kr. 500.000, til en verditakst på kr. 3,.500.000.

Oslo 19.08.2004
Med vennlig hilsen

Kjell Løvstad
Siv.ing./takstmann MNTF