

Vurdert verdiforringelse

Matrikkel: **Gnr 137: Bnr 259, bnr 826**
Kommune: **4631 ALVER KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighetsbygg (rammetillatelse)**
Adresse: **Isdalstøbakken 101, 5916 ISDALSTØ**



Dato befaring: 06.05.2022
Utskriftsdato: 22.08.2022
Oppdrag nr: 2302

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Lonaleite AS
Lonaleitet 2, 5267 ESPELAND
Telefon: 900 84 178

Sertifisert takstmann:

Arne Brandsdal holds Certificate from Sheffield Hallam University
Telefon: 900 84 178
E-post: arne.brandsdal@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vår vurdering er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- at Lonaleite AS ikke har kontrollert tinglyste servitutter
- at dagens planstatus er lagt til grunn
- at oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Rapportdata	
Kunde:	Nyhammer Eiendom
Takstmann:	Arne Brandsdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.05.2022. - Aage Vigleik Nyhammer. Eier Nyhammer Eiendom. Tlf. 951 91 228 - Arne Brandsdal. Byggmester/takst- og diplom-eiendomsøkonom. Tlf. 900 84 178

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighetsbygg (rammetillatelse)

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 137 Bnr: 259
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	261,4 m ² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Aage Vigleik Nyhammer
Adresse:	Isdalstøbakken 101, 5916 Isdalstø
Kommentar:	Areal med bygning og rammetillatelse til etablering av 7 leiligheter.
Matrikkel:	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 137 Bnr: 826
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	70,3 m ² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Aage Vigleik Nyhammer
Kommentar:	Areal mellom bnr 259 og 798/800

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan med bestemmelser		Isdalstø kaiområde	Innhentet		
Reguleringsplan med bestemmelser		Alverneset	Innhentet		
Plantegning 1. etasje		Korrigert februar 2022	Fremvist	1	Ja
Plantegning 2. etasje		Korrigert februar 2022	Fremvist	1	Ja
Plantegning loft		Korrigert februar 2022	Fremvist	1	Ja
Fasade mot sørvest (godkjent)		Korrigert 06.12.2021	Fremvist	1	Ja
Fasade mot sørvest (med balkonger)		Korrigert 24.09.2017	Fremvist	1	Ja
Rammetillatelse	24.06.2022	Bruksendring	Fremvist		
Kartverket	16.08.2022	Areal og hjemmelsopplysninger	Innhentet		

OPPDRA

Etter anmodning fra Aage Vigleik Nyhammer i Nyhammer Eiendom har Lonaleite AS v/takstmann Arne Brandsdal, vurdert om etablering av utstikkende balkonger på fasaden mot sørvest på bygningen på gnr. 137 bnr. 259 vil medføre verdiforringelse av eiendommen gnr. 137 bnr. 798. Eiendommene ligger i Alver kommune. Befaring ble foretatt onsdag den 06.05.22. Søknad om rammetillatelse var sendt kommunen, men var ikke ferdigbehandlet ved befaringen. Etter avtale med oppdragsgiver vil rapporten ikke bli utarbeidet før det foreligger rammetillatelse.

EIENDOMMENE

Gnr 137 bnr. 259 i Alver kommune. Areal 261,4 m2 med påstående bygning Isdalstøbakken 101.
Gnr. 137 bnr. 826 i Alver kommune. Areal 70,3 m2. Ubebygget areal mellom bnr 259 og bnr 798/800.

Vurdert verdiforringelse av gnr. 137, bnr. 798. Fritidseiendom.

BELIGGENHET

Eiendommene ligger sentralt i isdalstø i Alver kommune, like i vannkanten med gode solforhold og vid utsikt. Området er hovedsakelig bebygget med frittliggende eneboliger/småhus/leilighetsbygg og noen næringseiendommer. Kai og friområde med tilgang for allmenheten.

PLANSTATUS

Eiendommen gnr. 137, bnr. 259 er regulert: Isdalstø kaiområde ID 1263-200706.
Eiendommen gnr. 137, bnr. 826 og 798 er regulert: Alverneset ID 1263-201402.

Vesentlige punkter hentet fra reguleringsbestemmelser:

ID 1263 200706

Område for busetnad/ forretning /kontor :

"Bygg B/F/K1,2 og 3 kan maksimum innehalde 22 bustadeiningar i tillegg til publikumsretta funksjonar på kainivå.

Balkongar kan tillatast ut til 3 meter frå dagens veggiv/føremålsgrenser i ei høgde min. 3m over kainivå.

BFK 3 Dersom kai front ikkje er utbeta før utbygging, må veggiv trekkast inn til dagens plassering.

Bygg B/F/K4 kan maksimum innehalde 1 bustadeining i tillegg til publikumsretta funksjonar"

ID 1263 201402

Område FF: "inneheld ein fritidsbustad med naust i kjellar. Båtopptrekk utanfor naustdel tilhøyrrer fritidsbustad men deler av båtopptrekket ligg innanfor føremål friområde og skal vere tilgjengeleg for ålmenta."

BEBYGGELSE

Gnr. 137, bnr. 259: Fabrikbygning med rammetillatelse til etablering av 7 leiligheter.

Gnr. 137, bnr. 826: Ubebygget.

Gnr. 137, bnr. 798: Fritidsbolig med naust i underetasjen, samt båtopptrekk.

VURDERING AV TILTAK PÅ BNR 259

Lonaleite AS har ut fra fremlagte tegninger og befaring vurdert konsekvenser for bygningen og naboeiendommen bnr. 798 dersom det etableres utstikkende balkonger på fasaden mot sørvest slik vedlagt tegning viser.

Det foreligger rammetillatelse for etablering av franske balkonger, vi har derfor vurdert konsekvenser ved endring fra franske balkonger til balkonger som går ca. 2 meter ut fra vegglivet.

Leiligheter med balkong er generelt attraktive og gir vanligvis høyere salgspriser for leiligheter, særlig i urbane strøk med høye boligpriser. I mer landlige områder med moderate priser er effekten på langt nær like tydelig.

Ved endring fra fransk balkong til utstikkende balkong i områder med moderate eiendomspriser er vår vurdering at det har liten innvirkning på markedspris.

Bygningen er prosjektert med franske balkonger på fasaden mot sørvest, hvilket vil gi betydelig bedre dagslysforhold i leilighetene og bedre utsyn, sett i forhold til tidligere prosjekterte vinduer. Oppholdsarealene på innsiden bli vesentlig bedre og vil ofte oppleves som vanlig balkong. Etter vårt syn vil fasaden oppleves ryddig og godt tilpasset bygningen og området.

Dersom det etableres utstikkende balkonger ca. 2 meter ut fra vegglivet vil leilighetene få et attraktivt tilleggsareal/ uteoppholdsareal med gode solforhold og vid utsikt. For naboeiendommen vil balkongene skjerme noe for innsyn inne fra leilighetene, men fra balkongene blir innsyn forsterket. Balkongene vil redusere dagslys i leilighetene under balkongene og til

tider skygge for sol, sannsynligvis også på bakkeplan.

Etter vårt syn vil franske balkonger være å foretrekke. Bygningen får ryddig og god estetikk, Leilighetene får bedre lysforhold og utsyn. Utstikkende balkonger gjør fasaden mer dominerende og tar dagslys for underliggende leiligheter og terreng. Det vil også være betydelig risiko om kostnader ved å etablere utstikkende balkonger kan dekkes inn i økt salgssum.

KONSEKVENSER FOR NABOEIENDOMMEN BNR 798

Eiendommen er en fritidseiendom med naust i underetasjen og privat båtopptrekk, men med dels tilgang for allmennheten mellom bygningen og strandlinjen.

Bygningen har hovedinngang på nordsiden som kan observeres fra noen av leilighetene i nabobygningen. Det er to vinduer i fasaden mot nabobygningen. Utvendig oppholdsareal og terrasse ligger på vestsiden av bygningen og kan ikke observeres fra leilighetene.

Fritidseiendom beliggende mellom tett bebygget bolig og næringseiendommer er vanligvis ikke betraktet som attraktive og vil ofte oppnå lav pris i forhold til mer attraktive områder for fritidsboliger. Denne eiendommen ligger imidlertid tett ved sjøen og med naust i underetasjen, hvilket kan være et vesentlig gode, selv med tilrettelagt for allmennheten fremfor bygningen.

Ut i fra områdets karakter og at dette ikke er en helårsbolig er det vår oppfatning at endring fra franske balkonger til utstikkende balkonger ikke vil gi nevneverdige negative konsekvenser for eiendommen.

Konklusjon:

Eiendommen bnr. 798 vil ved eventuelt etablering av utstikkende balkonger etter vår oppfatning ikke få endret markedsverdi. Eiendommens planstatus og beliggenhet mellom bolig- og næringseiendommer med tilgang for allmennheten er avgjørende for vår vurdering. Videre er vår vurdering er at tålegrensen for hva som må aksepteres i et tettbebyggt strøk ikke er overskredet.

Beregning		
Vurdert verdiendring	Etter beste skjønn er vi kommet til at gnr. 137, bnr. 798 ikke vil få redusert markedsverdi på grunn av etablering av utstikkende balkonger ca. 2m fra vegglivet på fasaden mot sørvest på eiendommen gnr. 137, bnr. 259.	0

ESPELAND, 22.08.2022



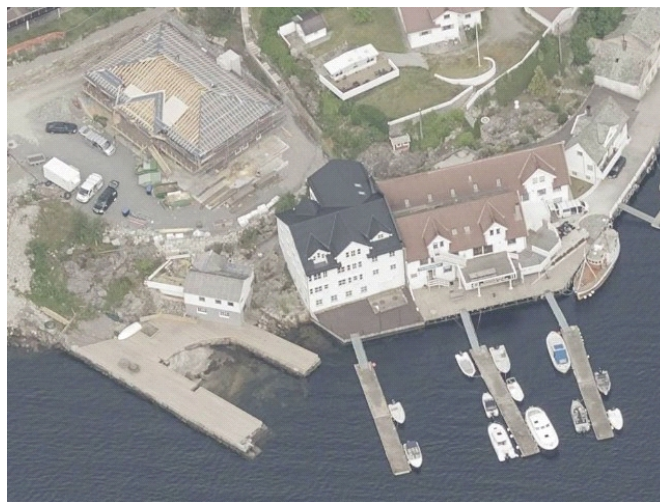
Arne Brandsdal holds Certificate from Sheffield Hallam University
Byggmester/takst- og diplom-eiendomsøkonom
Telefon: 900 84 178

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Kart



Oversiktsbilde (fra Google)

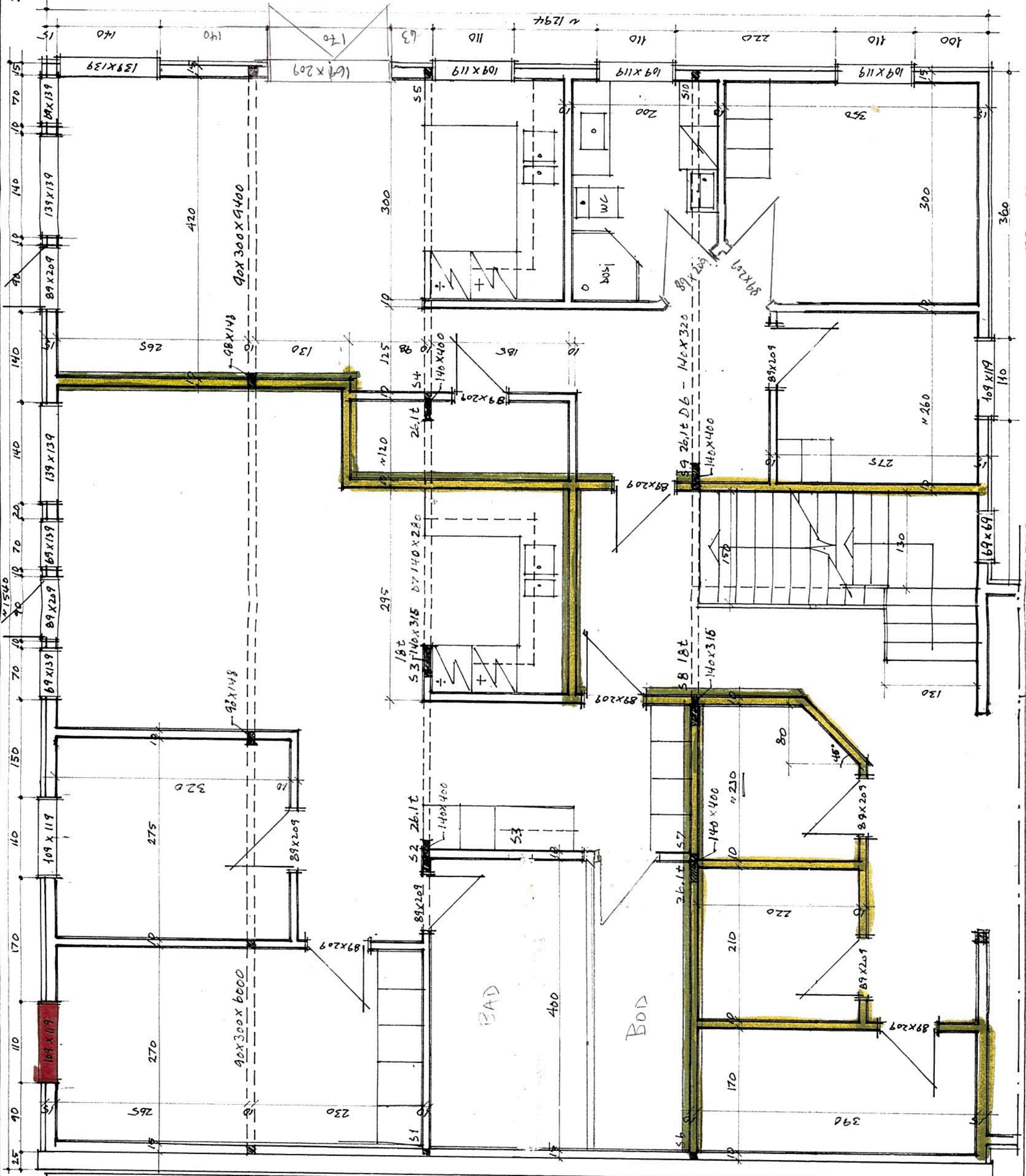


Hovedinngang sett fra leilighet



Terrasse/uteopphold ikke synlig fra leiligheter.

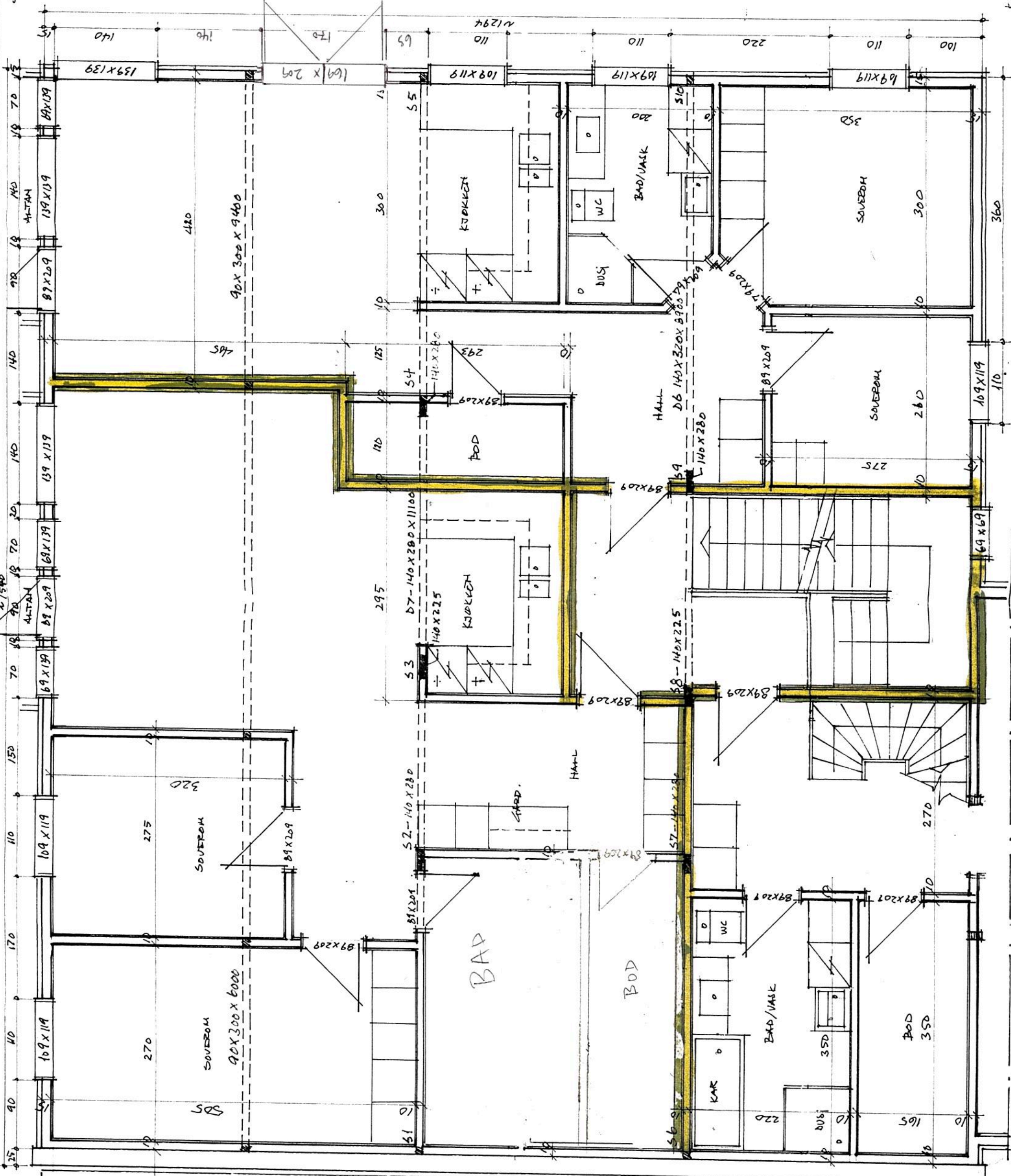
PLAN + ETG.
1:50



DRYGG AV VERKSTED I ISDRAGSTO
TILH. VIGLEK NYHÅLLER, SIDO ISDRAGSTO
PLAN + ETG. 1:50
TEGN. DES.-02 AV ARK. V.E. SYNNEVÅG
KORRIGERT FEBR -22

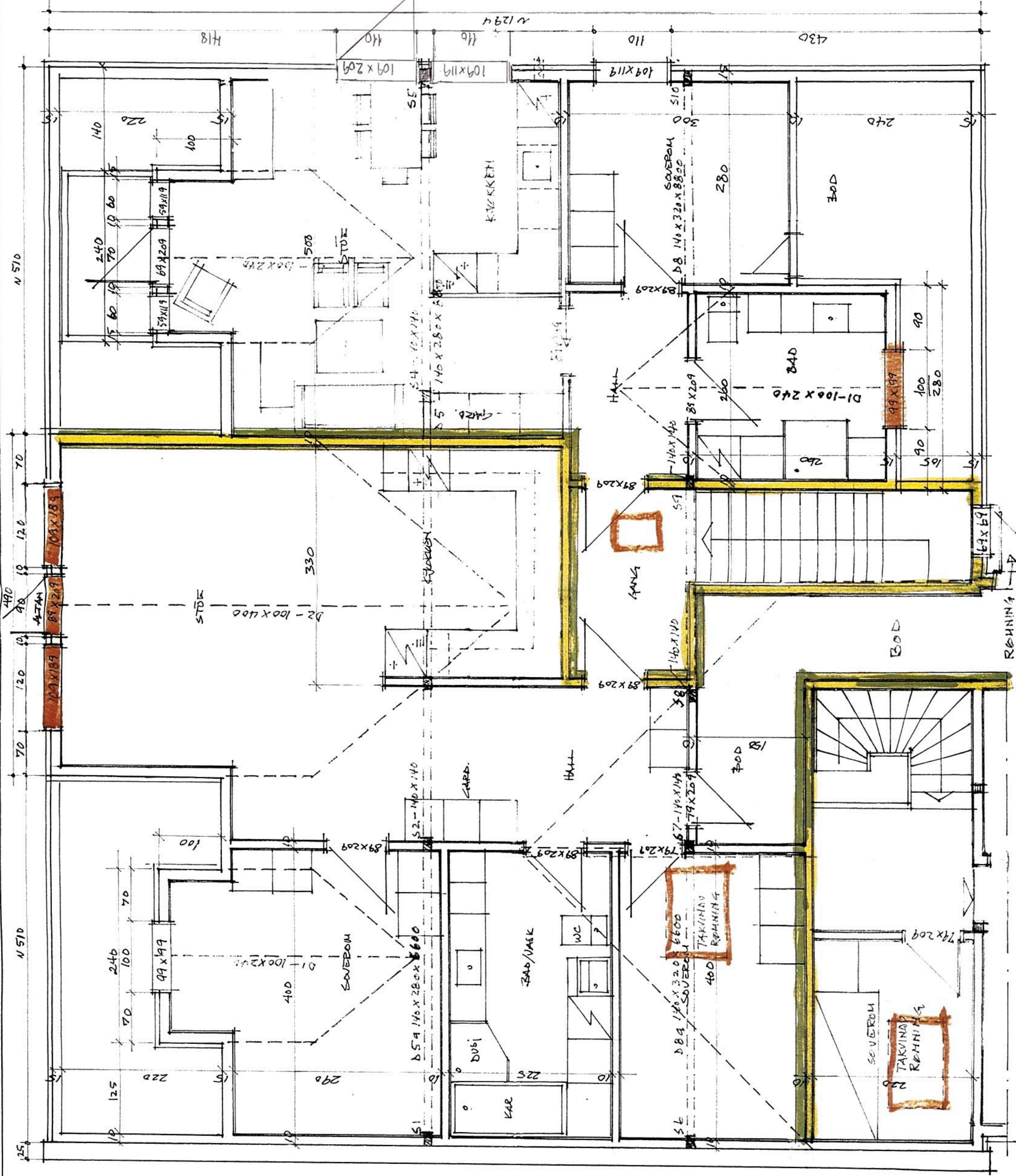
PLAN 2 ETG. H. 1:50

KORR. 28.9.19

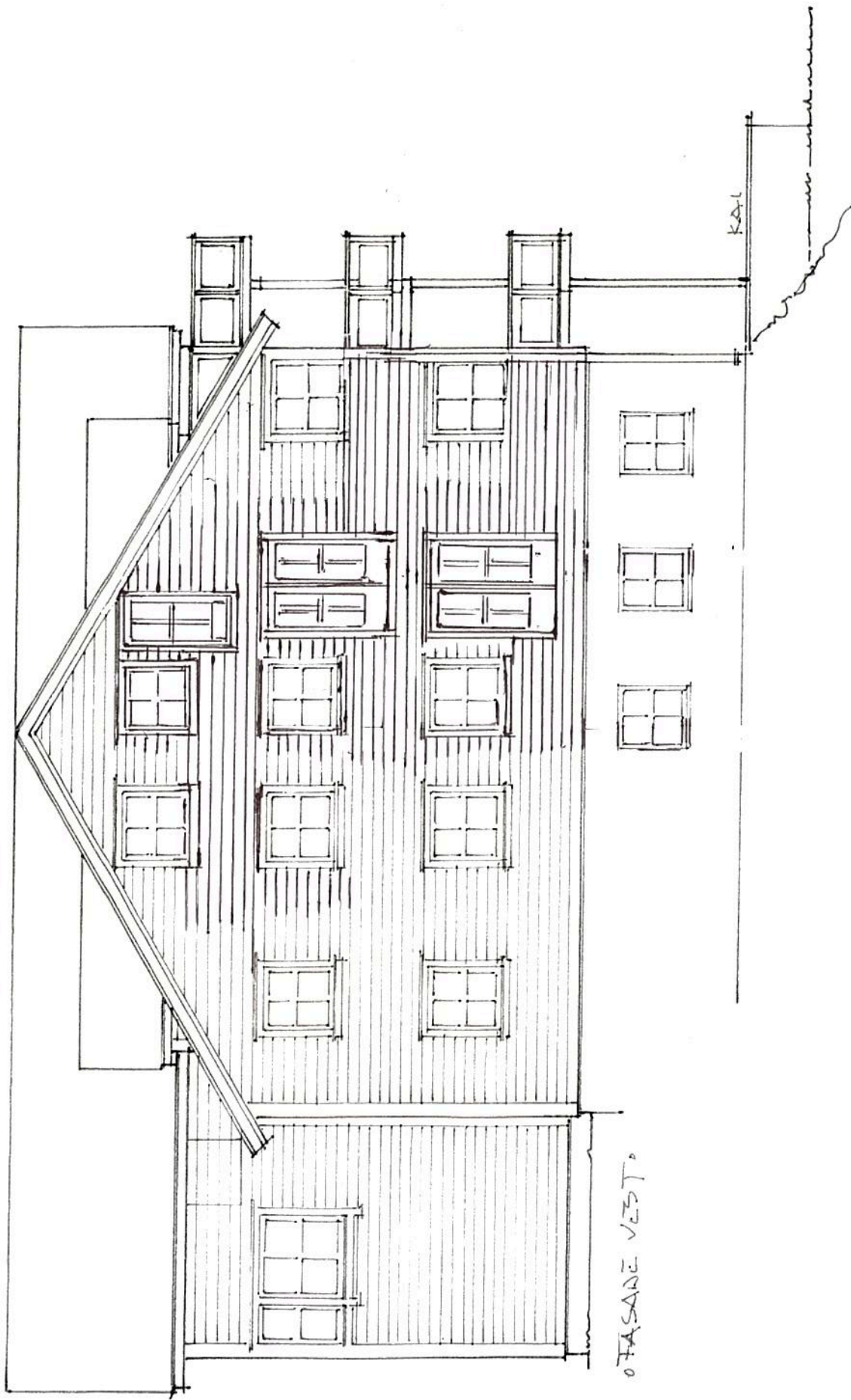


ÖBYGG AV VERKSTED I ISDASTE
 TIT. VILTR NYHÄMME, 5100 ISDASTE
 PLAN 2. ETG. H. 1:50
 TEKN. DES.-02 AV ARK. V.R. SYNNEVÄG
 KORRIGERT FEBR-22

PLAN LÖFT H 1:50



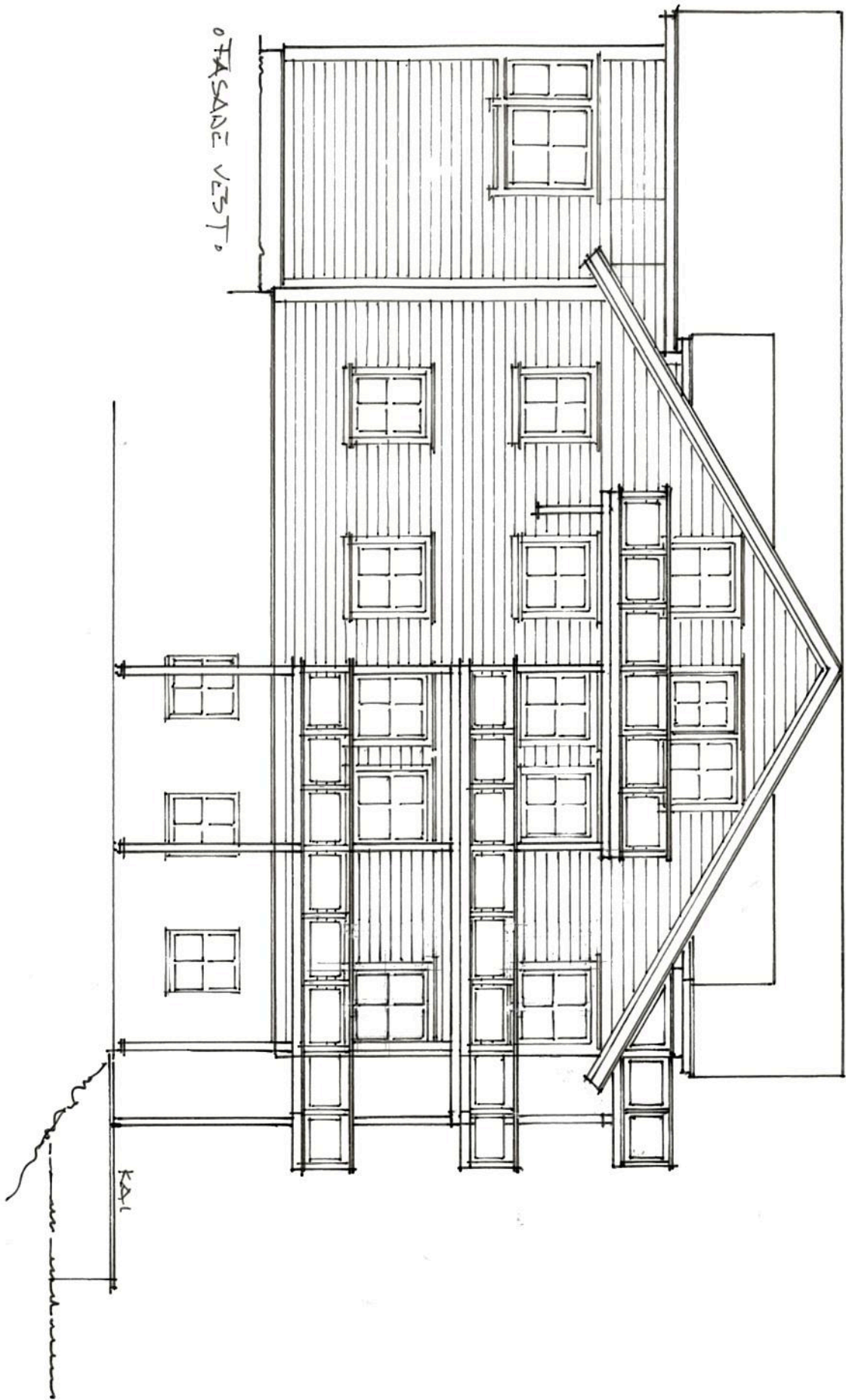
SÅRKA AV VERKSTED I ISDÅLSTED
 TIL. VIGLEIK HYANNE, SIDA ISDÅLSTED
 PLAN LÖFT H 1:50
 TEKN. DES. 02 AV ARK. V.R. SYNERVÅG
 KORRIGERT FEBR-22



ÅGE VIGLETT NYHAMMER

KORRIGERT 24.9.17

KORRIGERT 6.12.21



OTASANE VEST,

RISE VIGLETT NYHAMMER

KORRIGERT 24.9.17