

Arkitekt Giskegjerde AS
www.arkgiske.no
Tlf: 47 32 61 73

NYHETSBREV

SONDERINGSFASEN



HVA ER VIKTIG?

Sonderingsfasen handler om å finne den rette tomten og beliggenheten.

AG
ARKITEKT
— GISKEGJERDE —



Hvilke elementer er viktig å vurdere?

Du er på jakt etter en eiendom, eller en tomt som du ønsker å bygge et bygg på. Hensikten med prosjektet kan være videresalg, "flipp", du ønsker å bo der selv eller du ønsker å leie ut. Valgene er mange, men en viktig

fellesnevner gjelder for alle alternativene. Et prinsipp du bør implementere i din tankegang. "Ville jeg bodd der selv". Det er svært viktig. Dersom du ikke kunne tenke deg å bo i ditt eget prosjekt, hvorfor skulle noen

andre sette hele sin økonomi på spill, når du selv ikke ville tatt den risikoen.

Har du dette som en grunntanke utvikler du bedre prosjekter og høyere cashflow.

Dette er garantert.

BBè
BOLIGBYGGEKSPERTEN.no
Prikken over e'en



Hva er viktig for deg, er ikke nødvendigvis viktig for noen andre.

Det er viktig å tenke gjennom hele prosjektet og få ut potensialet og hvem tomten, bygget egner seg for.

Vi er alle forskjellige, men stort sett alle elsker naturen, soldager og blå himmel. Dette er ting de fleste tenker på og legger til grunn for sine kjøp og trivsel.

Det første elementer er imidlertid beliggenhet. Dette kommer stort sett først, da beliggenhet gir tilhørighet, tilknytning til familie, idrettstilbud, kjøpesenter, bysentrum etc. Når dette kriteriet er på plass, begynner man å se etter hva den balgte beliggenheten har å tilby. Ønsker vi å bo nær sjøen, skogen eller er kort tilgang til fjell turer viktigst. Disse elementene vil også være forskjellige fra person til person, men også fra målgruppe til målgruppe. Småbarnsfamilier tenker helt annerledes enn eldre. Dette er viktig å ha i tankene når man vurderer hensikten med prosjektet sitt. Videre begynner man å

se etter, spesielt på nybygg, hvor er solen? hvor man man skjerme for herskende vindretninger, ønsker man å isolere seg fra veg, flytrafikkstøy, må vi vurdere å bo lenger ute for å unngå å miste kveldssolen fra den høye fjelltoppen. Hvilke naboer ønsker vi, ønsker vi god avstand til naboer, eller ønsker man å etablere seg i borettslag og ta del i det sosiale her. Valgene er mange, men det er viktig for deg som utvikler av eiendom og bygg å ha dette i tankene i alle dine prosjekter. Det er tross alt kjøperen som skal gi deg Cashflow, og da må de rette premissene ivaretas for den gruppen du ønsker å selge til.

Dersom du ønsker å beholde prosjektet selv også er det ihvertfall viktig å tenke over disse temaene.



Et viktig tips!

Hvorvidt du ønsker å utvikle eiendom, reguleringsområder i tette bebygde strøk/sentrumsområder, høyt befolkede områder eller områder med nær tilknytning til natur, fjell og naturreservater er helt opp til deg.

Men vit dette...

Kommunen og statsforvalteren har mye strengere krav til hvordan naturområder og nærliggende områder til natur forvalters og bygges ned enn i allerede utbygde områder. Dette kan påvirke dine muligheter og gevinst.



Uansett hvor du velger å legge prosjektet ditt...

Tenk over dette

Nedenfor er en lite sjekklister du kan bruke neste gang du leter etter objekter på finn.no, eller du kommer over investorer du ønsker å samarbeide med.. Hva er viktig å vite om sluttkunden

1. Beliggenhet
2. Infrastruktur I nærheten og til tomten
3. Solforhold, vindforhold
4. Topografi
5. vegetasjon
6. naboer
7. sol og skygge
8. Hva er viktig for deg
9. bare et sted å bo eller leve resten av livet
10. Jobbe i hagen eller ikke
11. Gå ut på byen og være sosial.

Ingen kan alt!



Det er viktig å vite sin plass i bygge og eiendomsbransjen. Du kan ikke alt, og det ikke lurt å forsøke å motbevise dette prinsippet. Begynn forsiktig å lære deg mest mulig, men finn fagfolk å støtte seg på og rådføre seg med. Meglere og arkitekter, andre erfarne investorer svare gjerne på spørsmål gratis dersom du ønsker å sondere interesse i deres felt. Bruk også dibk.no flittig da det er her alle premisene for det som skjer i byggebransjen legges.

Kartlegg dine kriterier



Det er viktig om du tar jobben din som eiendomutvikler, arkitekt eller liten byggherre seriøst, at du lager rutiner og sjekklister for å vurdere de ulike objektene du vurderer. På denne måten drar du nytte av erfaringer du gjør deg underveis, og du lærer mye.

Det er også viktig å lære seg å kjenne byggt tekniske begreper da disse er med på å fortelle deg hva som er mulig med prosjektene du ser etter.

Utdyping rundt temaet topografi, sol og vindforhold

Alle kart enten de er digitale eller på papir har himmelretningen Nord oppover på kartet. Dette er svært viktig å være klar over da det har stor betydning for din eiendom og ditt byggeprosjekt. Husk Solen står alltid opp i øst og går ned i vest, nordavinden bringer kald luft, men sønnavinden er varmere.



Topografi:

Topografi er terrengformasjoner, og vises på kart med linjer. Konturene forteller noe om høyder og lavpunkt på et område, samt helningsvinkel. Ikke alle eiendommer er flate selv om det tilsynelatende ser slik ut på kartet, så pass på terrenglinjene. Er helningen på din tomt vesentlig, altså mer enn 1/3 dels fall kreves geoteknisk undersøkelser i forkant av bygging for å sikre at tomten er trygg.

Helningen på en tomt forteller også om det er naturlig å ha tilfylt kjeller eller ikke, og om det er mulig å parkere slik man ønsker eller må man lage støttemurer og skråninger. Husk å ta dette med i beregninge når du vurderer en tomt. Terrengbehandling kan være dyrt.

Solforhold:

Alle tomter er ulike men det er viktig å passe på så langt det lar seg gjøre å ha soverom mot øst og uteområder hage mot vest og syd. Dette sikrer best mulig bruk av bolig i kombinasjon med uteareal. Klarer du å kombinere dette med utsikt er du heldig og har et godt prosjekt.

Husk at hensikten med å ha soverom mot øst er at man ikke ønsker oppvarmede soverom på de varmeste dagene, og man ønsker å nyte sola når man kommer fra jobb.

Vindforhold:

Vind oppleves gjerne å komme fra alle steder, men klarer du å bruke huset som skjerm i kombinasjon med litt levegger får du en lun vestvendt hage. Må du velge mellom gode vindforhold og utsikt, anbefaler jeg deg å velge gode vindforhold først.

» Naboforhold. Hva er viktig?

Naboer har i utgangspunktet lite de skulle sagt på din eiendom da plan og bygningloven har lagt opp til at man skal ha en buffer mot nabo på 4 meter i hovedsak for bebyggelse. Bygger man nærmere enn dette må det være godkjent av nabo, jfr. plan og bygningsloven § 29-4.

Vi vil påstå at du alltid bør sikre å ha gode naboforhold og fortell om dine byggeplaner i forkant av en nabovarsling. På denne måten sikrer du dialog og man unngår kanskje naboklager. Dersom naboer klager må kommu-

nen behandle dette og dette tar tid. Dersom du likevel får byggetillatelse kan naboer klage på denne tillatelsen og saken må behandles igjen av kommunen. Dette kan ta måneder, så pass på å unngå å få naboklager ved å være i forkant.

Dersom man følger reguleringsplan og/ eller kommuneplanens, plan og bygningsloven så er det svært lite en nabo har rettigheter overfor ditt byggetiltak.

Når det gjelder volum, høyder og utnytningsgrad er det lite

naboer kan påvirke.

Det som oftest gir naboer medhold er dersom de opplever mye nytt innsyn som følge av ditt tiltak, og kommunen ser at du kunne løst saken på en annen måte, eller at ditt prosjekt gir unødvendig mye tap av sol og gir skyggevirksomhet.

Hvordan du ellers ønsker å utvikle ditt prosjekt påvirker naboer kanskje men det skal svært mye til for at naboer får medhold i sin klage.

Viktigst er altså!
Ha et godt naboskap.

Utdyping rundt beliggenhet og infrastruktur

Beliggenhet og infrastruktur henger gjerne godt sammen, men for mange bør beliggenhet og infrastruktur helst være langt fra hverandre. Altså noen ønsker å bo sentralt og noen ønsker å bo midt i byen. Hva tror du din boligkjøper, leieboer ønsker?

Det som er helt sikkert er at de fleste barnefamilier og unge familier ønsker å bo mer usentralt til fordel for hage, nærhet til skole, bilfritt og fritidsaktiviteter. Ja dette finnes i byen også, men man ønsker en rolig oppvekst for sine barn. Når man blir eldre og gjerne blir besteforeldre endrer fokus seg. Dette fordi man har andre interesser, man ønsker ikke å lenger vedlikeholde en stor enebolig og hage, og man ønsker å være i nærheten av knutepunkter og infrastruktur, kollektiv, lege og helsetilbud.


Et annet aspekt av infrastruktur er også dette med vei, vann og avløp. Dett er privatrettslige forhold som

kommunen normalt ikke skal godkjenne men det er svært viktig likevel at ditt byggeprosjekt har sikret god infrastruktur med tanke på vei, vann og avløp. Er dette ikke på plass får man ikke bygge og man får heller ikke øke antall boenheter i bebyggelsen.

Kommunen skal se til at der det er tilkomst til offentlig VVA (vei, vann, avløp) via private ledninger skal disse være sikret med tinglyste rettigheter. Der man kan koble seg direkte på offentlig VVA anlegg må man søke om dette til den kommunen man skal bygge i.

Pass på når du kjøper en bolig eller en tomt at du får avklart disse forholdene før kjøp slik at du ikke kjøper noe som ikke lar seg realisere.

Et arkitektkontor kan bistå deg med kvalitetssikringen av dette.



Den viktigste avgjørelsen i ditt liv er kanskje beliggenhet for ditt drømme-prosjekt. Ikke ta lett på denne avgjørelsen.