

Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Nyere næringslokaler fra
2012 - Lager/logistikk - Stor tomt
(6499 kvm) - Stort potensiale**



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 20 000 000,-

Total ink omk.: Kr 20 000 000,-

Selger: Cato Holm

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale

Eierform: Eiet

Byggeår: 2012

Tomtstr.: 6499.2 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 14

Oppdragsnr.: 1205240273

KLØFTA - Nyere næringslokaler fra 2012 - Lager/logistikk - Stor tomt (6499 kvm)

Velkommen til Gjerdrumsvegen 59, en spennende næringsseiendom med attraktiv beliggenhet

- Eiendommen ligger langs Gjerdrumsvegen mellom Kløfta og Ask.
- Eiendommen har enkel adkomst med bil, også for store biler. Ca 3 km fra eiendommen og ut på E6 v/Kløfta

1. etasje: 600 BTA / 570 BRA - Ett stort tom - hall, kontor, bad, teknisk rom og spiserom med kjøkken.

2. etasje: 46 BTA / 44 BRA - Kontorer/arkiv, bad og spiserom med kjøkken

3. etasje: 46 BTA / 44 BRA - Lager

- Byggeår 2012

- Teknisk verdi av bygg: kr 13 950 000,-

- Estimert leieinntekt på kr 1 660 000 pr år

- To medfølgende leiekontrakter på eiendommen

- 6499 kvm tomt

- Antatt tomteverdi: kr 6 000 000,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Nabolagsprofil	51
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6499.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med gruset parkeringsarealer og ellers naturtomt.

Eiendommen vurderes å ha utbyggingspotensial.

En eller flere grensepunkter er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet. Se matrikelbrev for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et område med risiko for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et radonutsatt-område.

Eiendommen ligger innenfor byggegrense langs Gjerdrumsvegen.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende langs Gjerdrumsvegen mellom Kløfta og Ask. Det er ca 3 km fra eiendommen og ut på E6 v/Kløfta.

Eiendommen har enkel adkomst fra Gjerdrumsvegen med bil, også for store biler.

Videre er det enkel adkomst ut mot E6 i begge retninger.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Averstad (Linje 405)

100 meter fra eiendommen.

Tog:

Kløfta stasjon

1.9 km fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Factum Takst AS;

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av et næringsbygg, bygg med minirensaneanlegg og ett nedbrent bygg. Tomt er i stor grad opparbeidet med parkeringsareal, mens det er potensial for mer utnyttelse av tomten til eksempelvis parkering.

Grunn og fundamenter

- Bygningen er oppsatt med støpt grunnmur og plate på mark.
- I tillegg er støpt platting utenfor hovedport og ved inngang.
- Det er utsparinger for evt. montering av bremsetester.
- Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Ytterveggskonstruksjon

- Yttervegger er oppsatt i stålkonstruksjoner, men isolerte sandwich elementer.
- Utvendige dører, porter og vinduer Ledd-porter i metall med elektriske åpnere.
- Vinduer- og ytterdør med isolerglass.
- Porter er 5x5 meter.

Takkonstruksjon

- Flatt kompakt tak i metallkonstruksjoner.
- Det er innvendige nedløp i bygget.
- Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Taktekking

- Taktekking av papp/folie. Taktekking er ikke besiktiget.

Renner, nedløp og beslag

- Det er flere innvendige nedløp i bygget.

Innvendige overflater:

- Det er i ett hjørne av bygget innredet rom over to plan for personalet. Her er god standard på overflater.
- Gulv: Fliser og laminat.
- Vegg: malte plater.
- Himling: Malte plater.

Kjøkkeninnredning

- Det er komplett kjøkken i hver etasje med integrerte hvitevarer.

Baderomsinnredning

- Det er komplett bad i hver etasje.
- Flislagte gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Det er dusj, toalett og innredning.

Varme generelt

- Det oppvarming ved vannbåren varme i gulv. Det luft/vann varmepumpe. Styring fra teknisk rom.

Sanitær primæranlegg

- Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.
- Synlige vannrør i metall og rør i rør.
- Synlige avløpsrør i plast.
- Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.
- Det er lagt frem og klargjort for vann og avløp flere steder i bygget.

Ventilasjon primæranlegg

- Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler. Det er vifter i taket for å sirkulere luft/ varme.

Elektrisk primæranlegg

- El-anlegg med automat. Det er åpent og ledningsnett.
- Opplyst om god kapasitet på strømmen. Behov er tilpasset dagens bruk og må vurderes ut fra den enkeltes behov.

Standard

- God standard på bygningsmassen.

Vedlikehold

- Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Energirelaterte forhold

- Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Minirensanlegg

- Bygg med støpt grunnmur med kjeller for plassering av tekniske installasjoner. Det er ikke montert etasjeskille. Vegger og tak i trekonstruksjoner.
- Bygget er isolert.
- Det er solid støpt plate foran bygget.

Verditakst

Kr 20 000 000

Innhold

Lager og kontorer

Byggeår 2012

1. etasje: 600 BTA / 570 BRA - Ett stort tom - hall, kontor, bad, teknisk rom og spiserom med kjøkken.

2. etasje: 46 BTA / 44 BRA - Kontorer/arkiv, bad og spiserom med kjøkken

3. etasje: 46 BTA / 44 BRA - Lager

Minirensanlegg

1. etasje: 20 BTA / 18 BRA - Teknisk rom

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn. Det er støpt foran port og foran bygg med rensanlegg.

Det er montert port ved innkjøring.

Energi

Oppvarming

Det oppvarming ved vannbåren varme i gulv. Det luft/vann varmepumpe. Styring fra teknisk rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 20 000 000

Kommunale avgifter

Kr 1 404

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 14 996

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 150 000

Formuesverdi primær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 14 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1925/900165-1/10 25.07.1925 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1951/3163-1/10 31.10.1951 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

2020/2123174-1/200 18.02.2020 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygningen er byggemeldt i 2010.

- Hovedbygningen har midlertidig brukstillatelse, datert 09.11.2010.
- Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Beslag rundt vinduer og porter.

Innredning av kontorer og personalrom er byggemeldt i 2014.

- Eiendommen har ferdigattest for tiltak fra 2014.

Dispensasjon for bruksendring er gitt 19.12.2022. Denne har en varighet på 3 år.

Søknad om riving og nybygg av lagerbygg byggemeldt 2024.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Vannmåler er installert.

Eiendommen har privat avløpsrensaneanlegg (minirensaneanlegg) for sanitært avløpsvann. Anlegget inngår i kommunens slamtømmeordning, med årlig slamtømming. Ny eier må sette seg inn i regler for drift og vedlikehold av mindre avløpsanlegg.

Virksomheten ved eiendommen har tillatelse til utslipp av oljeholdig avløpsvann, og det er etablert oljeutskiller. Denne utslippstillatelsen følger virksomheten. Dersom ny eier skal drive aktivitet som omfattes av regler om utslipp av oljeholdig avløp, må ny tillatelse søkes.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende. Faresone - Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Eiendommen er berørt av veistøy.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt

og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

20 000 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

500 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

501 240 Omkostninger totalt

516 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

519 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

20 501 240 Totalpris. inkl. omkostninger
20 516 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 519 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Inneståelseshonorar
5 000 Kommunale opplysninger
20 000 Markedspakke
6 500 Oppgjørshonorar
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 258 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

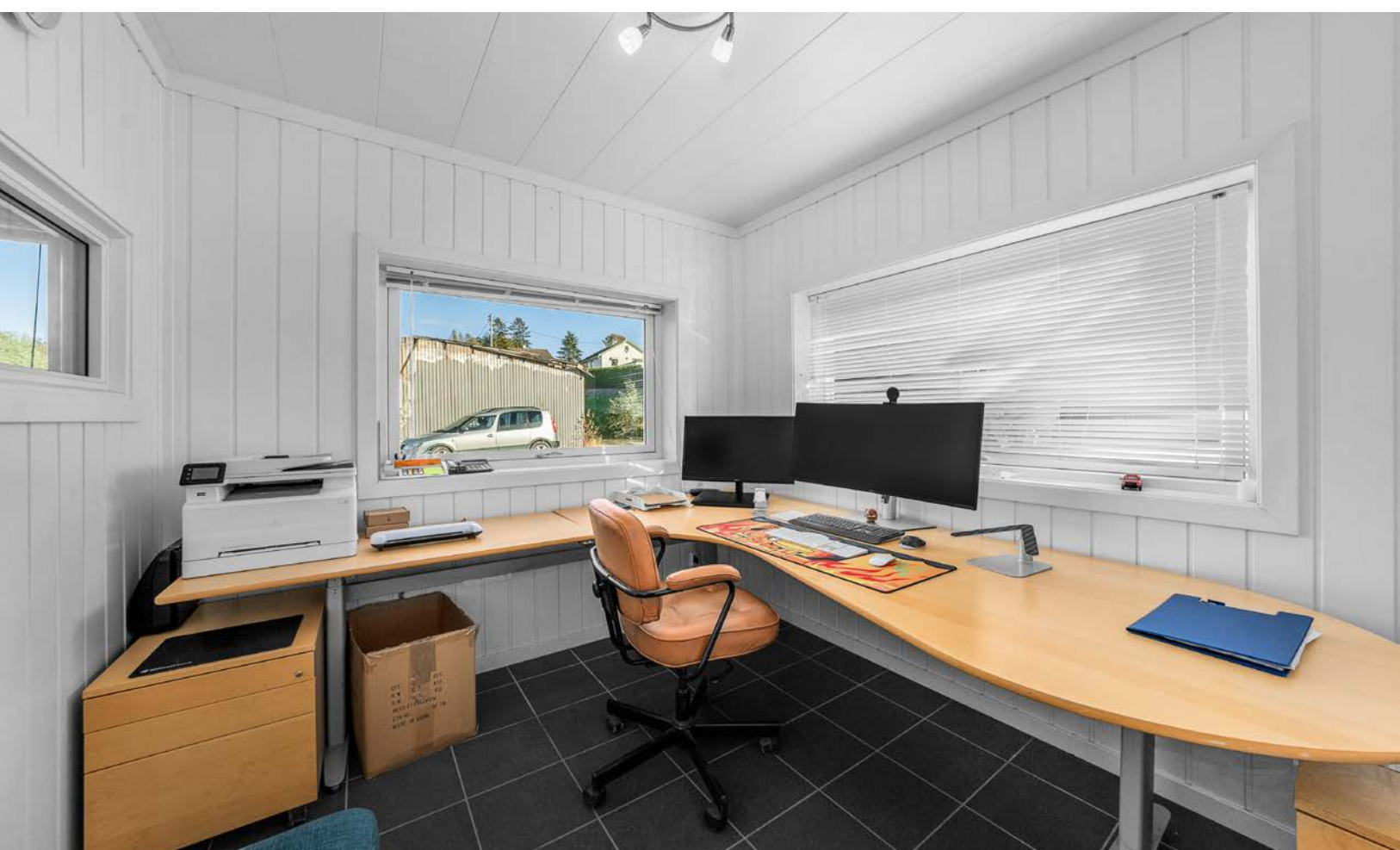
01.10.2024



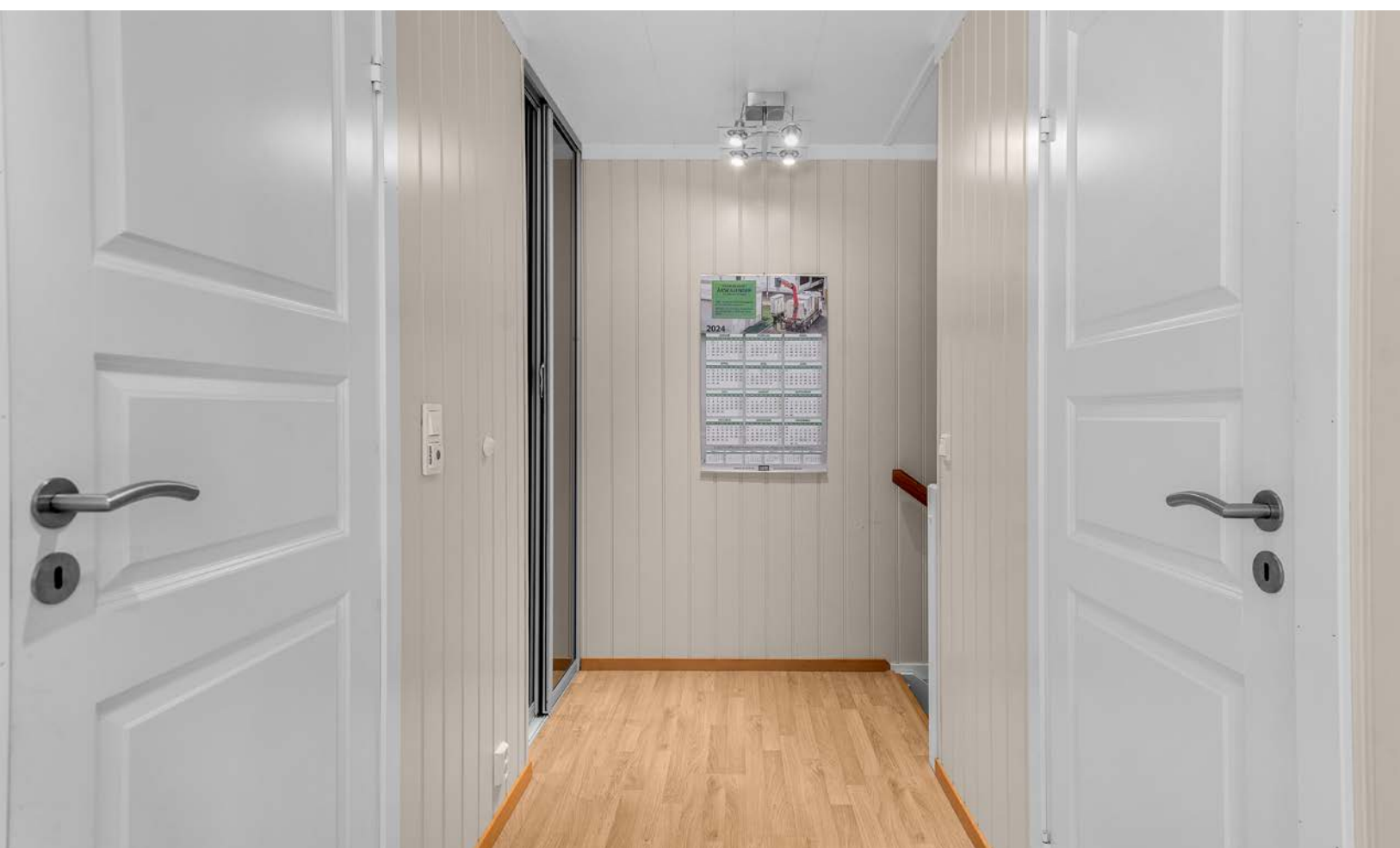
















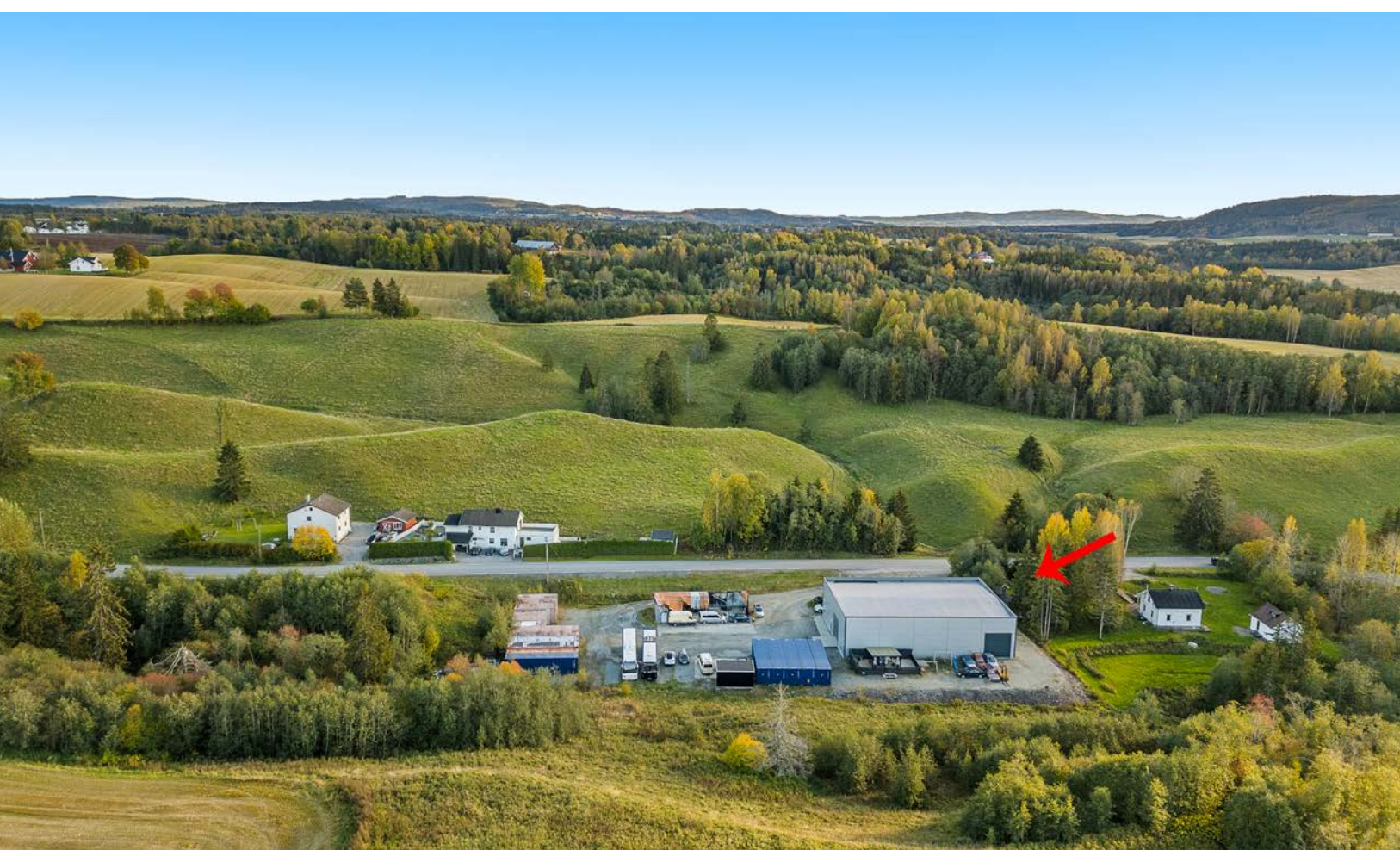








Tog/buss
Romerikssenteret







Vedlegg

VERDITAKST

Næring (lager/logistikk)
Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

Gnr 17: Bnr 14
3033 ULLENSAKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 30.08.2024
Utskriftsdato: 11.09.2024
Dato verdisetting: 10.09.2024
Oppdrag nr: 2022418



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Lager og kontorer	10
3.4.2 Minrenseanlegg	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3 Inntekter/kostnader	15
5 Verdisetting	17
5.1 Tomteverdi	17
5.2 Teknisk verdi	17
5.3 Nettokapitalisering	18
5.4 Kontantstrømsanalyse	19
5.5 Følsomhetsanalyse	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende langs Gjerdrumsvegen mellom Kløfta og Ask. Det er ca 3 km fra eiendommen og ut på E6 v/Kløfta.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av et næringsbygg, bygg med minirensanlegg og ett nedbrent bygg. Tomt er i stor grad opparbeidet med parkeringsareal, mens det er potensial for mer utnyttelse av tomten til eksempelvis parkering.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Bygningen ansees omtrent som ny uten vesentlig vedlikeholdsbehov, dette vil med tiden komme.

Bygget er oppsatt med tanke på redusert vedlikehold.

Tilstanden på bygget ansees som god.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Døpende lønnsvekst og lavere prisvekst på varene vi importerer ventes å redusere inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høye styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom transportkostnader og pris på arealer må selvsagt stemme. Lagerareal er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på frakten. Usikkerhet rundt grenseoverskridende handel, og stigende priser på råvarer, materialer og transport fører til økt behov for lagringskapasitet og utvikling av større logistikeiendommer. De siste årene har eiendomsutviklere hatt mye større interesse for dette segmentet enn tidligere.

Den angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruker som ønsker enkel lager og kontorlokaler til egen virksomhet. Bygningen er oppsatt slik at den kan deles av og leie ut to enheter slik den er i dag. Dette vil bidra til lave fremtidige vedlikeholdskostnader og man har da et energieffektivt bygg med lave kostnader til strøm/ fyring for leietaker og kan således oppnå noe høyere leieinntekter..

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningsravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrukerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 7% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Vurderes noe lavt som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå. Rentenivaet på kort sikt

forventes å ligge på dagens nivå, med signaler om synkende renter i 2025. Langsiktig inflasjonsmål Norges Bank er på 2%.

1. Objektrisiko: Utviklingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen. Evt. opparbeidelse av mer uteareal.

2. Markedsrisiko: Investering i næringsseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot transport/logistikk-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normalt god standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet. Bygningsmassen er har en god planløsning.

4. Renterisiko/førtjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving Norges Bank, har ved siste beslutninger vært uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høye rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er de er det et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen nås inneværende år og at rentene skal noe ned i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 3,9%. Årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,22%.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN:

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 6 000 000-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrukket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til
Tv = kr. 13 950 000.-

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrukket skjønsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 21 300 000,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 7 %. Her er gjort en korreksjon for opparbeidelse av uteområdet og gjennompygging av brannskadet lager - tilsammen 1 300 000,-. Her er forsikringssum på ca 1 800 000,- hensyntatt

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 20 674 257 .- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 9 % (kapitaliseringsrente 7% + inflasjon 2,0%). Her er gjort en korreksjon for opparbeidelse av uteområdet og gjennompygging av brannskadet lager - tilsammen 1 300 000,-. Her er forsikringssum på ca 1 800 000,- hensyntatt

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiregningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 6 000 000,-

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 14
Kommune: 3033 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



- teknisk verdi bygninger kr. 13 950 000.-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 20 300 000,-(inkl. påkostning)
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 20 674 2579.- (inkl. påkostning)
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 20 000 000,-

Kunde: Cato Holm
Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 20 000 000**

Dato verdisetting: 10.09.2024

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 11.09.2024

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealplaner	30.10.2024		Innhentet	
Kommunens kart	30.08.2024		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler		Opplyst	Ikke fremvist	
Tegninger			Ikke fremvist	
Seeiendom.no	30.08.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	30.08.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.		
Grunnbokutskrift	30.08.2024	Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	<p>Cato Holm har anmodet Factum Takst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen.</p> <p>Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrukket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.</p> <p>Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.</p>
Kunde:	<p>Cato Holm Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 30.08.2024 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 Cato Holm. Eier.</p>

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næring (lager/logistikk)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	<p>Eiendommen har privat avløp med minirensanlegg. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.</p> <p>Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven. Det er opplyst at det er serviceavtale på anlegget.</p>
Regulering/kommuneplan	<p>Planid: 003 Kommunedelplan for Kløfta Arealformål: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Hensynssone: H310_2 Ras- og skredfare. Støykilde: V</p> <p>Bygningstype: Lager/logistikk.</p> <p>Link: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3209/gl_planarkiv.aspx?planid=003</p>
Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3209 ULLENSAKER Gnr: 17 Bnr: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 499 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Cato Holm
Adresse:	Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsarealer og ellers naturtomt.



Utbyggingspotensial Eiendommen vurderes å ha utbyggingspotensial. Eiendommen ligger i hensynsone for støy og ras, samt at byggegrense langs Gjerdrumsvegen går inn på eiendommen.

Takstmann tar forbehold om at evt. utbygging på eiendommen godkjennes av byggesaksavdelingen i kommunen.

Miljø og forurensning Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.

Radon Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

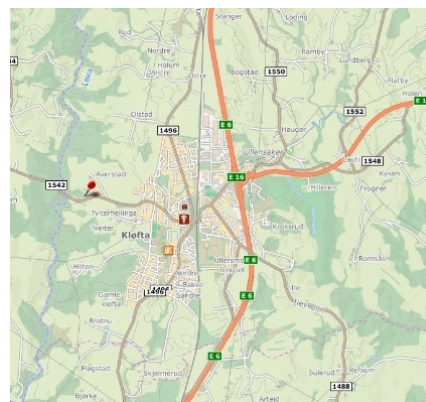
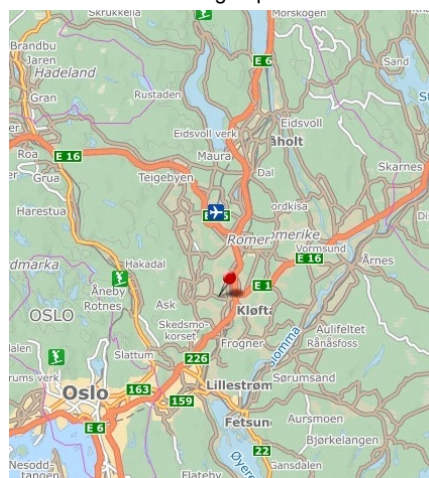
Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende langs Gjerdrumsvegen mellom Kløfta og Ask. Det er ca 3 km fra eiendommen og ut på E6 v/Kløfta.



Transport og kommunikasjon

Eiendommen har enkel adkomst fra Gjerdrumsvegen med bil, også for store biler. Videre er det enkel adkomst ut mot E6 i begge retninger.

Parkering

Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn. Det er støpt foran port og foran bygg med renseanlegg.

Det er montert port ved innkjøring.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lager og kontorer

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Opplyst på befaringdagen.

Anvendelse: Lager/logistikk

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	600	570	Ett stort tom - hall, kontor, bad, teknisk rom og spiserom med kjøkken.
2. etasje	46	44	Kontorer/arkiv, bad og spiserom med kjøkken
3. etasje	46	44	Lager
Sum bygning:	692	658	

Kommentar areal

Utvendige areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befaring.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Bygningen er oppsatt med støpt grunnmur og plate på mark. I tillegg er støpt platting utenfor hovedport og ved inngang. Det er utsparinger for evt. montering av bremsetester.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av bygget.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Eiendommen ligger i et området som i følge NGU sitt kart har lavere konsentrasjoner av radon.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er oppsatt i stålkonstruksjoner, men isolerte sandwich elementer.

Utvendige dører, porter og vinduer

Ledd-porter i metall med eketriske åpnere. Vinduer- og ytterdør med isolerglass. Porter er 5x5 meter.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak i metallkonstruksjoner. Det er innvendige nedløp i bygget.

MERKNADER:

Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Taktekking

Taktekking av papp/folie.
Taktekking er ikke besiktiget.

Renner, nedløp og beslag

Det er flere innvendige nedløp i bygget.

Innvendige overflater:

Det er i ett hjørne av bygget innredet rom over to plan for personalet. Her er god standard på overflater.

Gulv: Fliser og laminat.

Vegg: malte plater.

Himling: Malte plater.

Kjøkkeninnredning

Det er komplett kjøkken i hver etasje med integrerte hvitevarer.

Baderomsinnredning

Det er komplett bad i hver etasje.

Flislagte gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Det er dusj, toalett og innredning.

Varme generelt

Det oppvarming ved vannbåren varme i gulv. Det luft/vann varmpumpe.

Styring fra teknisk rom.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall og rør i rør.

Synlige avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Det er lagt frem og klargjort for vann og avløp flere steder i bygget.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler. Det er vifter i taket for å sirkulere luft/varme.

Elektrisk primæranlegg

EI-anlegg med automat. Det er åpent og ledningsnett.

Opplyst om god kapasitet på strømmen. Behov er tilpasset dagens bruk og må vurderes ut fra den enkeltes behov.

Andre forhold:

Standard

God standard på bygningsmassen.

Vedlikehold

Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Undertegnede er godkjent energirådgiver og kan bistå med dette.

3.4.2 Minrenseanlegg

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Opplyst på befaringdagen.

Anvendelse: Minirensesanlegg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	20	18	Teknisk rom
Sum bygning:	20	18	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygg med støpt grunnmur med kjeller for plassering av tekniske installasjoner. Det er ikke montert etasjeskille. Vegger og tak i trekonstruksjoner.
Bygget er isolert.

Det er solid støpt plate foran bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

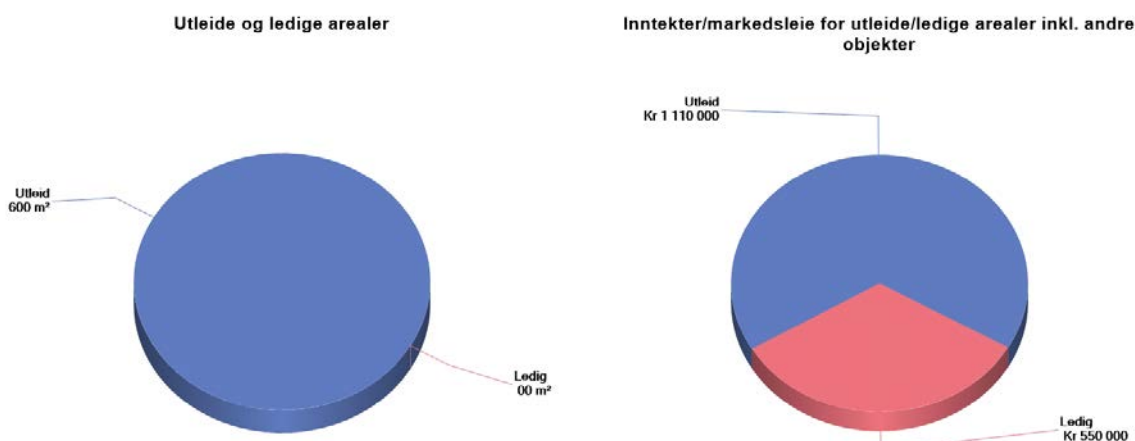
Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lager og kontorer											
-Kontor 1. etasje og lager											
TK Bussresier AS	1	300 m ²	2 200	7	3/2024	3/2026	100	2 200	660 000	4/2026	100
-Lager											
Norsk Auto Import v/ Cato Holm	1	300 m ²	1 400	5	9/2024	12/2024	100	1 500	450 000	1/2025	100
-Uteareal											
Uteareal		1 stk						250 000	250 000	6/2025	100
Sum:			3 600						1 360 000		
Minrenseanlegg											
-Lager											
Brannskadd bygg (forutsatt gjenopprettet)	1	1 stk						300 000	300 000	6/2025	100
Sum:									300 000		
Total:			3 600						1 660 000		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lager og kontorer											
-Ledig											
Uteareal		1 stk						250 000	250 000	6/2025	100
-Lager											
Norsk Auto Import v/ Cato Holm	1	300 m ²	1 400	5	9/2024	12/2024	100	1 500	450 000	1/2025	100
-Transport											
TK Bussresier AS	1	300 m ²	2 200	7	3/2024	3/2026	100	2 200	660 000	4/2026	100
Sum:				3 600					1 360 000		
Minrenseanlegg											
-Ledig											
Brannskadd bygg (forutsatt gjenopprettet)	1	1 stk						300 000	300 000	6/2025	100
Sum:									300 000		
Total:			3 600						1 660 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Av DNB Næringsmegling fremgår det at det er mangel på gode lager og logistikk lokaler i nærhet til de store europaveiene og at leieprisene på disse eiendommen har steget med inntil 60% siden 2016. Særlig de mest sentrale og mest energiokonomiske eiendommen oppnår de høyeste prisene.

Det er få slike eiendommer i området for salg, dog noen flere for utleie. Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er få ledige lokaler som er egnet for lager-, produksjon- og verksted virksomhet hvor det er en forutsetning med god innvendig takhøyde og åpne søylefrie lokaler.

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt.

På kort sikt er det økt usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og høyt rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom i området.

Markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

Takstmannen erfarer at utleiepriser for kontorlokaler i regionen varierer og ligger i et normal intervall fra kr 1 000 per m² BTA til kr 2 000 per m² BTA per år forutsatt god standard på lokalene, blant annet med balansert ventilasjon.

Utvendige arealer leies ut i et intervall fra kr 10 per m² til kr 150 per m². Pris avhenger av i hvilken grad arealer er opparbeidet.

Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energivennlig

oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk.

Kommentarer leiekontrakt Opplyst av eier: Det foreligger p.t. to leiekontakter på eiendommen. Disse har korte varigheter, men ansees som relativt sikre.

Avtalen med TK Bussreiser AS har varighet 3 år og avtale med dagens eier på deler av lokalet er fleksibel.

Felles for leieavtaler er at leie reguleres hvert år i henhold til endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Vurdering av markedsleie For verdiberegning av eiendommen er det i tillegg til dagens leieavtaler nødvendig å stipulere en markedsleie.

Eiendommen har mange muligheter med kombinasjon av kontor, produksjon og lager i samme bygningsmasse. I tillegg utvendige arealer utenfor eiendommen. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet langs Gjerdrumvegen ved Kløfta.

Bygningsen fremstår omtrent som ny og har påkostede/gjennomtenkte kvaliteter

Markedsleie er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag.

Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Nøkkeltall Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrukket eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommene) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringsseiendom i Romeriksregionen

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 6,5% til 10%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,75%.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor 1. etsje og lager	300	7	2 200	300	2 200	660 000
Lager	300	5	1 400	300	1 500	450 000
Sum	600		3 600	600		1 110 000
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Lager				1	300 000	300 000
Uteareal				1	250 000	250 000
Sum			0			550 000

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 14
Kommune: 3033 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Total	3 600	1 660 000
--------------	--------------	------------------

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 660 000
Tap ved ledighet, 5%		83 000
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold - estimert	20 000	
Forsikring - estimert	25 000	
Off.avgifter - estimert	20 000	65 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		1 512 000

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **6 499,0 m²**

Sum areal: **6 499,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **6 000 000**

Verdi tomt: **6 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Lager og kontorer

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	13 500 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	500 000
Sum teknisk verdi – Lager og kontorer	13 000 000

Minreanseanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 000 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000
Sum teknisk verdi – Minreanseanlegg	950 000

Sum teknisk verdi bygninger **13 950 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko: Utviklingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen. Evt. opparbeidelse av mer uteareal.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot transport/logistikk-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normalt god standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet. Bygningsmassen er har en god planløsning.

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving Norges Bank, har ved siste beslutninger vært uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høye rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen nås inneværende år og at rentene skal noe ned i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 3,9%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,22%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,22 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,22 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Kuransrisiko	0,90 %
Renterisiko	1,38 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 512 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 512 000) når realrenten er 7,00%	21 600 000
Korreksjon: Kostnader ved opparbeidelse av tomt - uteareal	- 300 000
Korreksjon: Gjenoppbygging av brannskadd bygg - med hensyntatt utbetaling	-1 000 000
forsikringsum	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	20 300 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	20 300 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,22 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,22 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	2,50 %
Kuransrisiko	0,90 %
Renterisiko	1,38 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	65 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,00 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	10
Diskontert rente:	9,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	900	16 250			-15 350	-15 350
2025	788 494	66 300		39 425	682 769	626 394
2026	1 555 970	67 626		77 799	1 410 546	1 187 228
2027	1 761 605	68 979		88 080	1 604 546	1 239 004
2028	1 796 837	70 358		89 842	1 636 637	1 159 435
2029	1 832 774	71 765		91 639	1 669 370	1 084 976
2030	1 869 430	73 201		93 471	1 702 758	1 015 299
2031	1 906 818	74 665		95 341	1 736 813	950 096
2032	1 944 955	76 158		97 248	1 771 549	889 081
2033	1 983 854	77 681		99 193	1 806 980	831 984
2034	1 517 648	59 426		75 882	1 382 340	583 915
Nåverdi av resultat, sum:						9 552 062

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

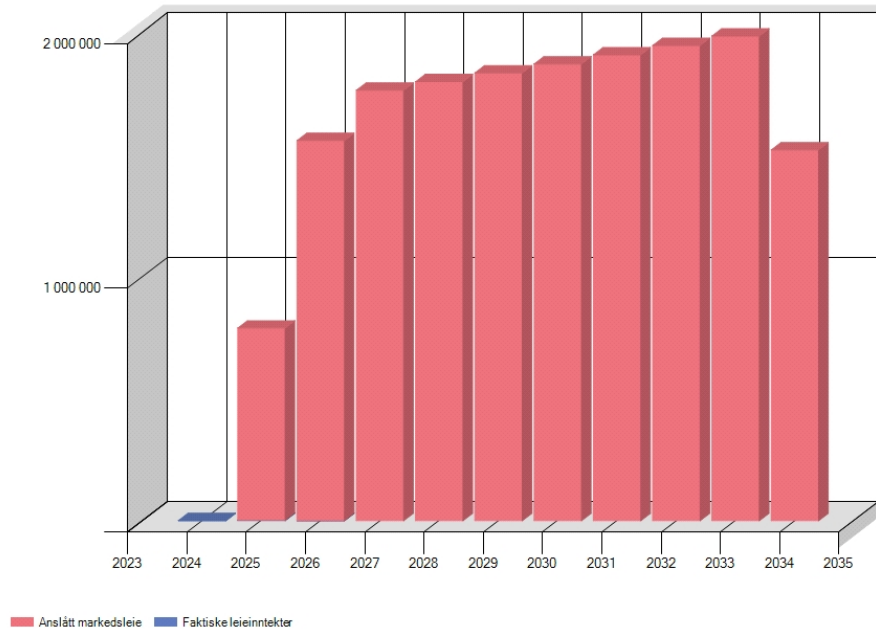
Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

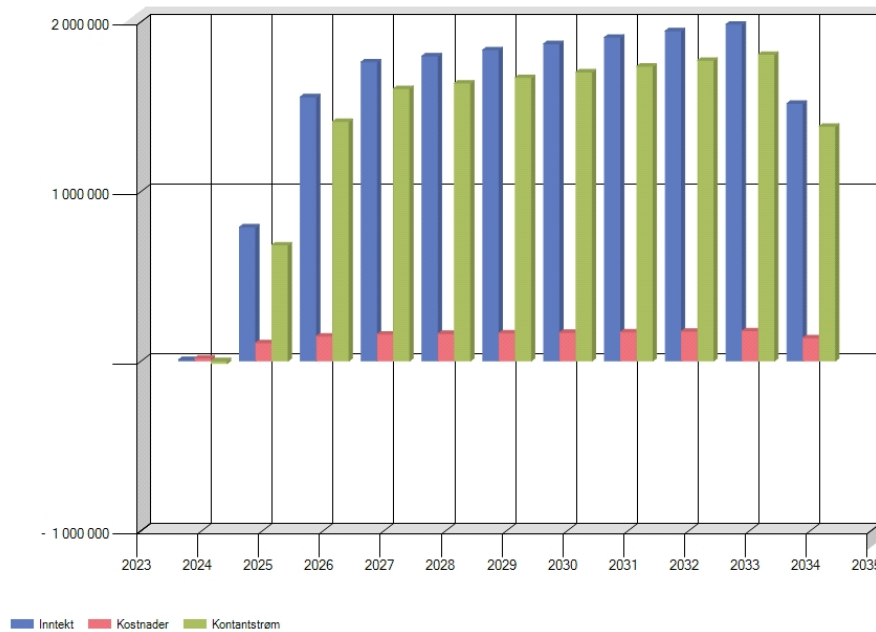
Estimert	Kalkulert
	26 330 279
	11 122 195
9 552 062	20 674 257

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.	
Kostnader ved opparbeidelse av tomt - uteareal	- 300 000
Gjenoppbygging av brannskadd bygg - med hensyntatt utbetaling forsikringssum	-1 000 000
Sum korreksjoner:	-1 300 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	8 252 062
	19 374 257

Leieinntekter og anslått markedsleie

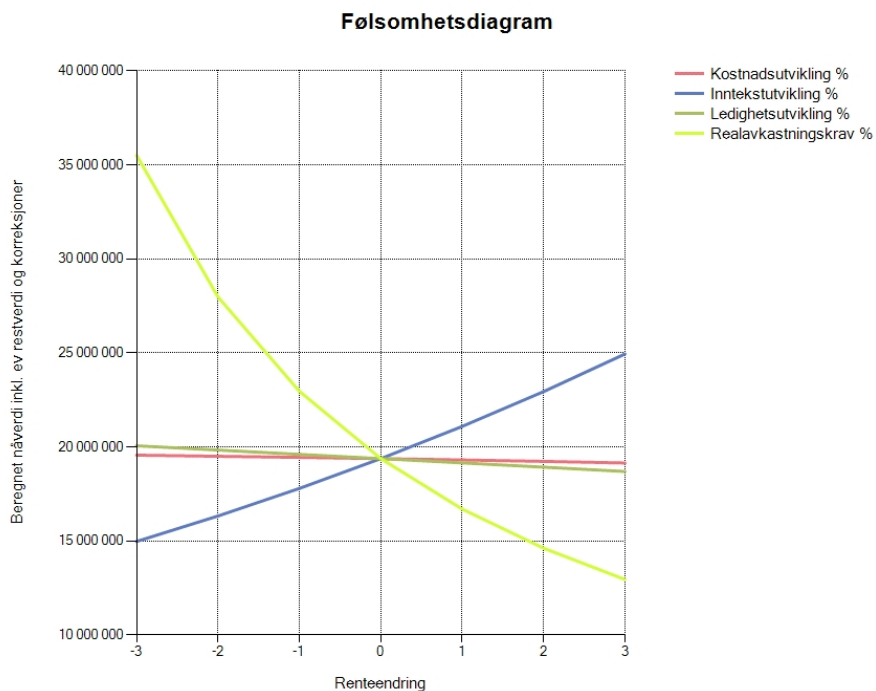


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.









Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parametrene som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Nabolagsprofil

Gjerdrumsvegen 59

Lokal transport

 Averstad Linje 405	1 min  0.1 km
 Kløfta stasjon Buss, tog	25 min  1.9 km
 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	25 min  1.9 km

Transport for lengre reiser

 Skedsmosenteret Linje FB9	13 min  15.2 km
 Oslo Gardermoen	15 min  15.2 km
 Oslo lufthavn stasjon Linje FLY1, FLY2	15 min  18.1 km
 Haugenlia Linje FB9	15 min  13.7 km
 Bleikøya Linje B1	29.5 km



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Gateparkering

Lett 83/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Området har blitt vurdert av 63 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Strand Recycling & Trading AS	4
IE Bygg AS	4
Moonlanding AS	3
An Mur og Bygg AS	3
Molliesafe AS Avdeling Kløfta	2
Olympus Vvs AS	2
Vanntapsanalyse AS	2
Green Logistics Solutions AS	1
Rn-Bygg AS	1
Eirik Magnussen Holding AS	
Axelsens Transport ANS	
Sigrun's Pianoskole	
Nordpro AS	
Abdulle	
Martin Averstad Jensen	

Treningssteder

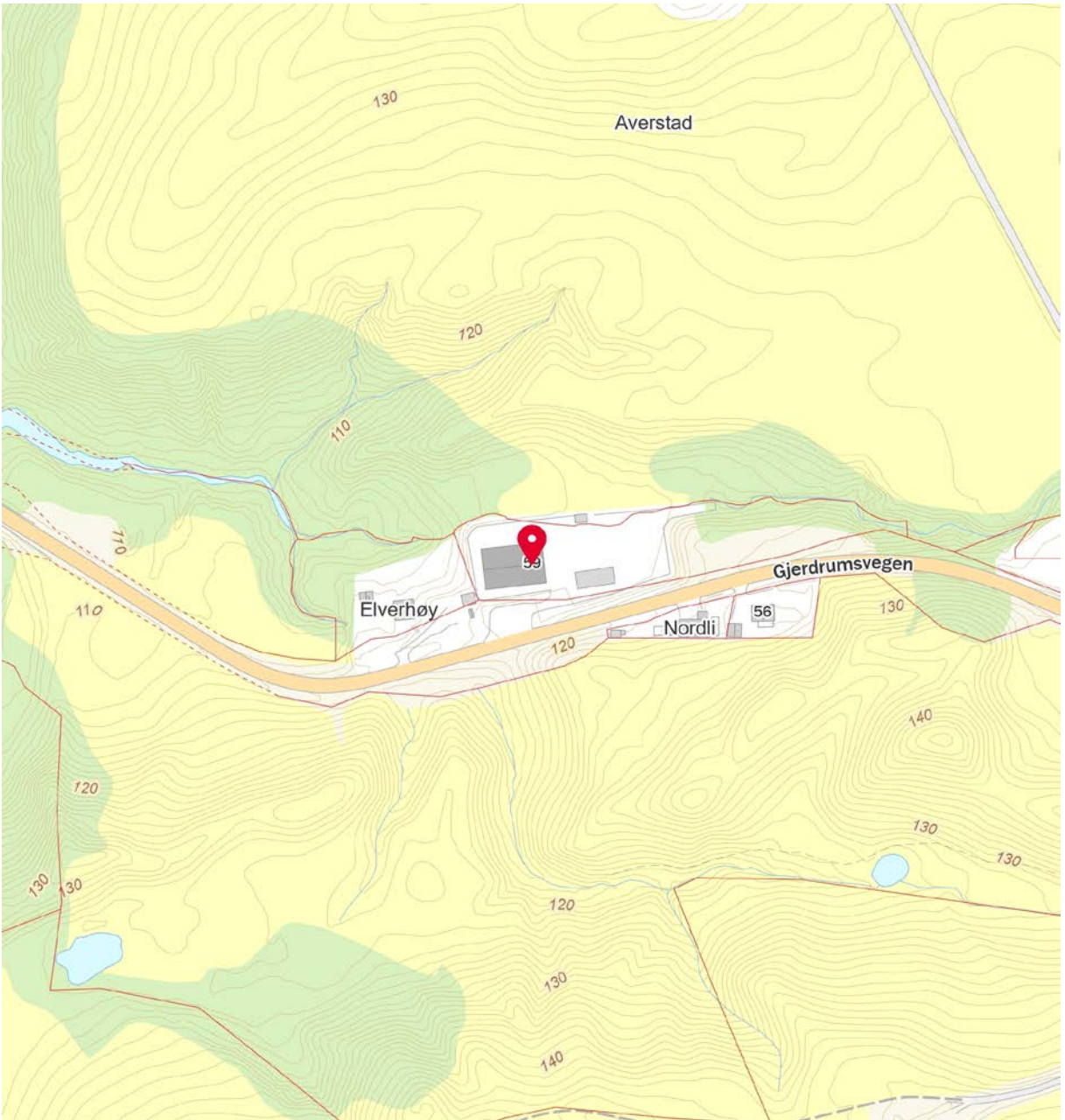
 Sportica Kløfta	21 min 
 Nemus Fysio	25 min 

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	23 min  1.8 km
Meny Romerikssenteret	23 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8050330

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
17.09.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 17 BNR: 14 SNR:

Forespørsel datert: 12.09.2024.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 6499,2 m². Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 1404,-.
Eiendomsskatt for 2024 er kr. 14996,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2010.

Innredning av kontorer og personalrom byggemeldt 2014.

Dispensasjon for bruksendring er gitt 19.12.2022. Denne har en varighet på 3 år.

Søknad om riving og nybygg av lagerbygg byggemeldt 2024.

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest for tiltak fra 2014. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

0 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

ANDRE MERKNADER:

Eiendommen har privat avløpsrenseanlegg (minirensesanlegg) for sanitært avløpsvann. Anlegget inngår i kommunens slamtømmeordning, med årlig slamtømming. Ny eier av eiendommen må sette seg inn i regler for drift og vedlikehold av mindre avløpsanlegg.

Virksomheten ved eiendommen har også tillatelse til utslipp av oljeholdig avløpsvann, og det er etablert oljeutskiller. Denne utslippstillatelsen følger virksomheten. Dersom ny eier skal drive aktivitet som omfattes av regler om utslipp av oljeholdig avløp, må ny tillatelse søkes.

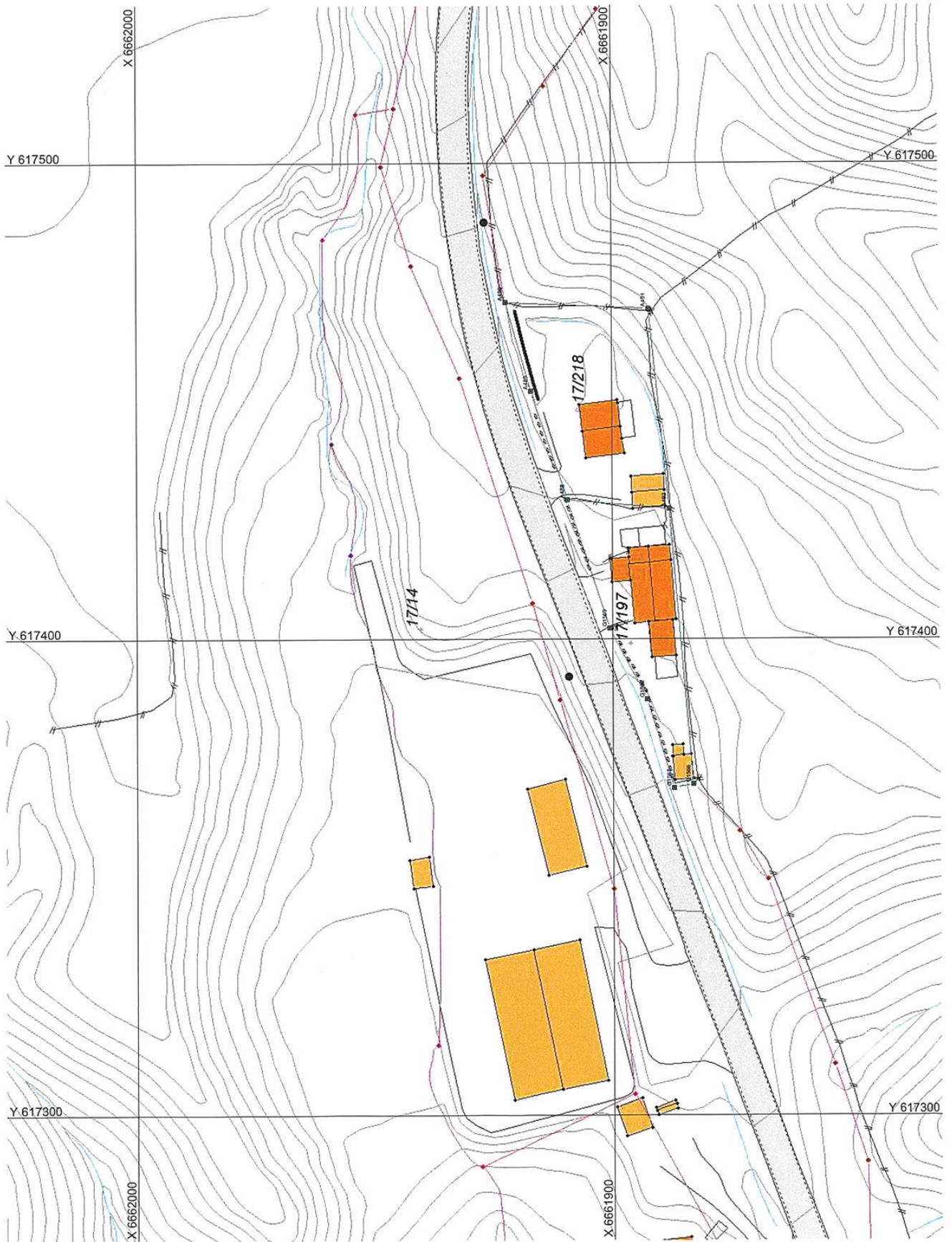
Med hilsen

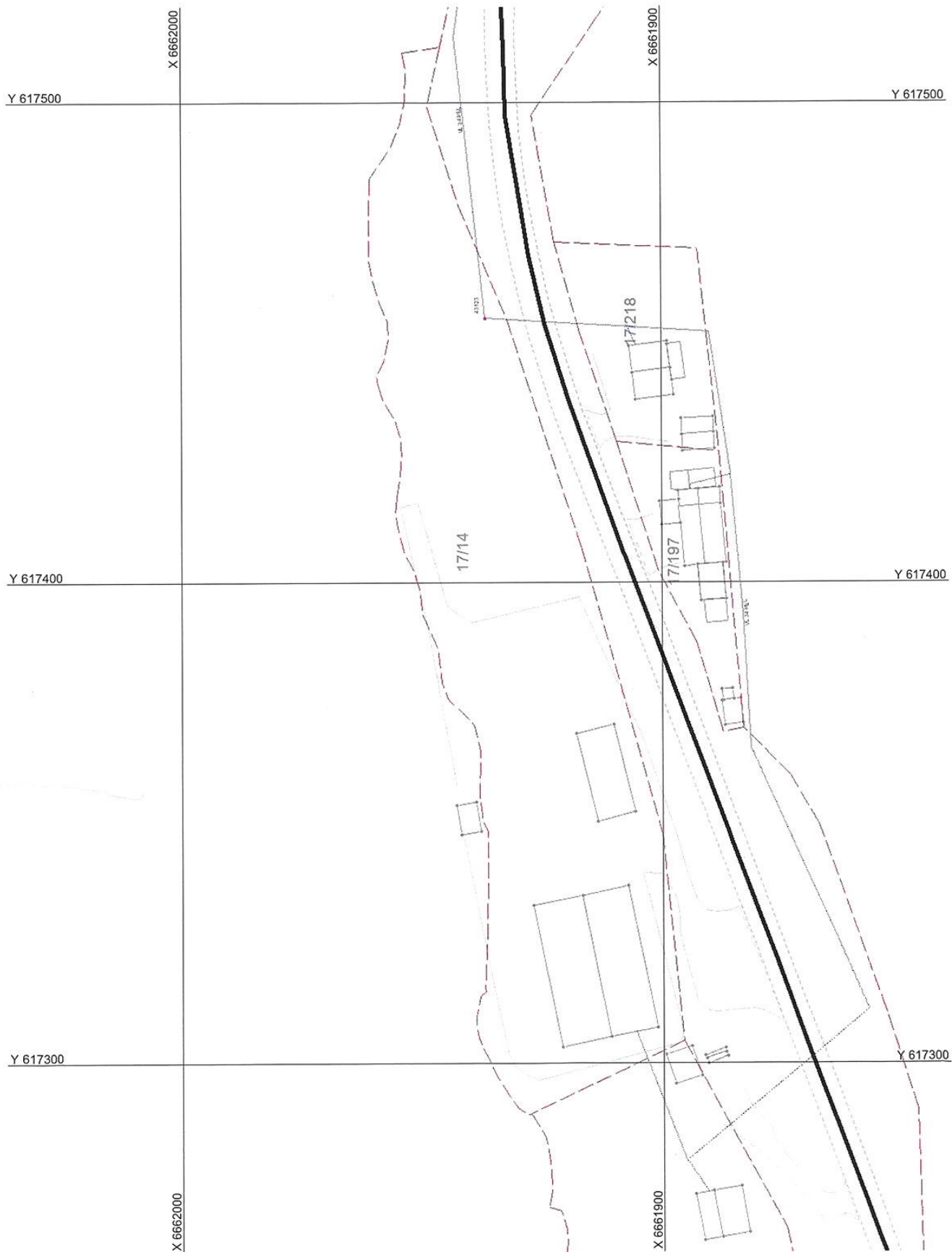


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.







Matrikelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3209 - ULLENSAKER

Gårdsnummer: 17

Bruksnummer: 14

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.09.2024 kl. 10:05

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune



2051 JESSHEIM

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NORDLI
Etableringsdato: 0,22
Skyld: Ja
Er tinglyst: Nei
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 17 / 14: 6 499,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250671	HOLM CATO	H0801	Selma Ellefsens vei 3J 0581 OSLO	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661940	617402		6 499,2 m2	

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Matrikkelføring
Signatur
Data

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

Tinglyst
Omnummerert til: 3209 - 17/14
Omnummerert fra: 3033 - 17/14

smatmynd 01.01.2024

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

Tinglyst
Omnummerert til: 3033 - 17/14
Omnummerert fra: 0235 - 17/14

smatmynd 01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	06.04.1990							
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
		Avgiver	0235 - 17/14	-1 068				
		Mottaker	0235 - 17/218	1 068				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.11.1982							
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
		Avgiver	0235 - 17/14	0				
		Mottaker	0235 - 17/197	0				
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering								
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
		Mottaker	0235 - 17/14	6 500				
Adresser								
Adresstype	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	4400	59	4400	EUREF89 UTM Sone 32	6661917	617329	Grunnkrets: 0110 Averstad Stemmekrets: 1 Åreppen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 142 541
Løpenr: Bebyggd areal: 1 Ant. boliger: 0
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillettelse: 17.06.2010
Nord: 6661912 Øst: 617322 Bruksareal annet: 604 Vannforsyning: Tilkn. off. igangsettingstillatelse: 17.06.2010
Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 604 vannverk Tatt i bruk: 09.11.2010
Bygningstype: Annen lagerbygning Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse: 06.08.2014
Næringsgruppe: Industri Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:
Bygningsstatus: Ferdiggattest Alternativt areal: 0 Alternativt areal 2:
Energikilder: Oppvarming:

Etasjer

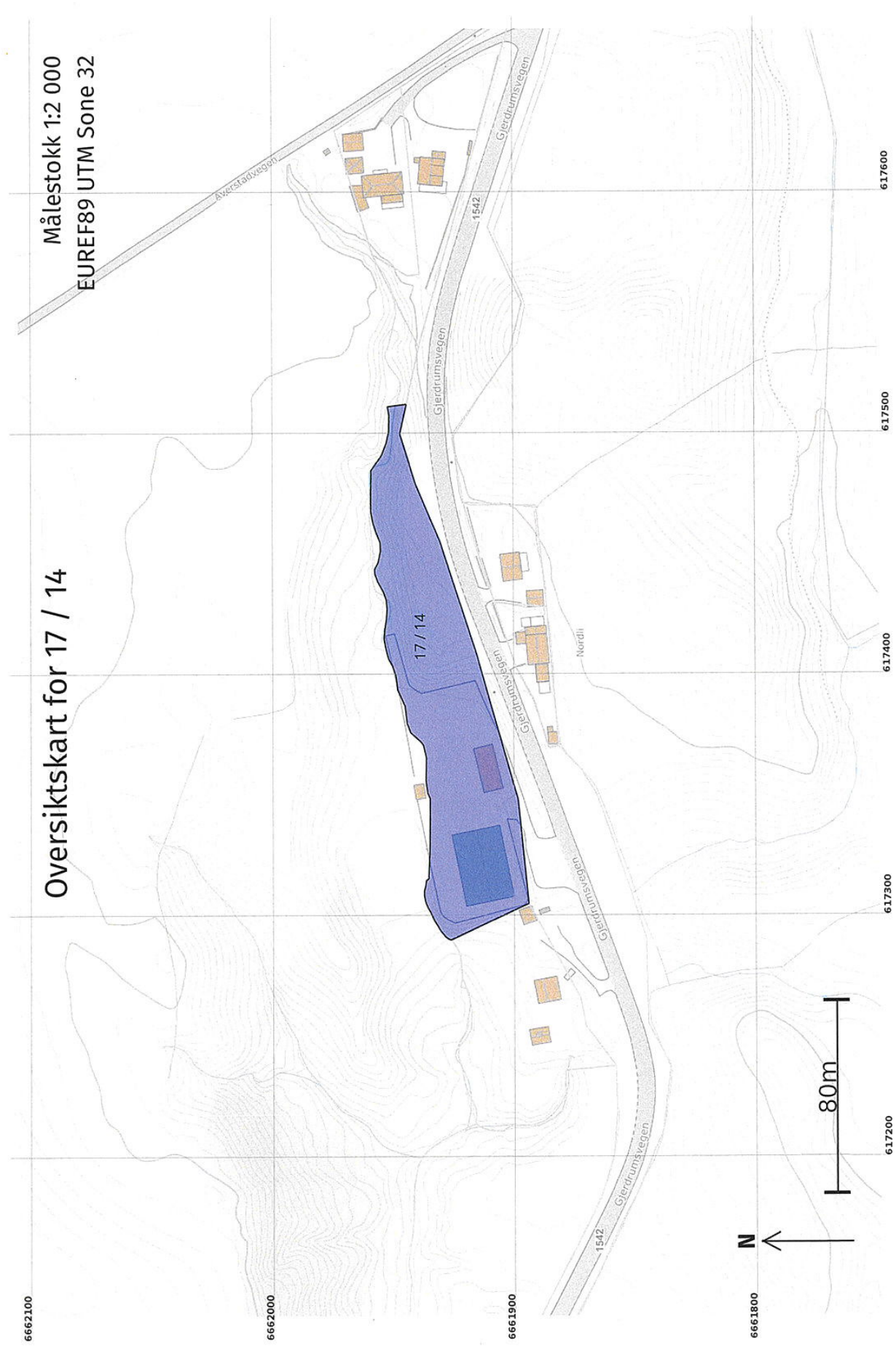
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	604	604	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenheter	0	0	0	0	0	17/14

Kontaktpersoner

Rolle	Fødds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsadresse
Tiltakshaver	976716205	NORSK AUTO IMPORT CATO HOLM	Unummerert bruksenheter	Bolignummer H0802 Selma Ellefsens vei 3j 581 OSLO

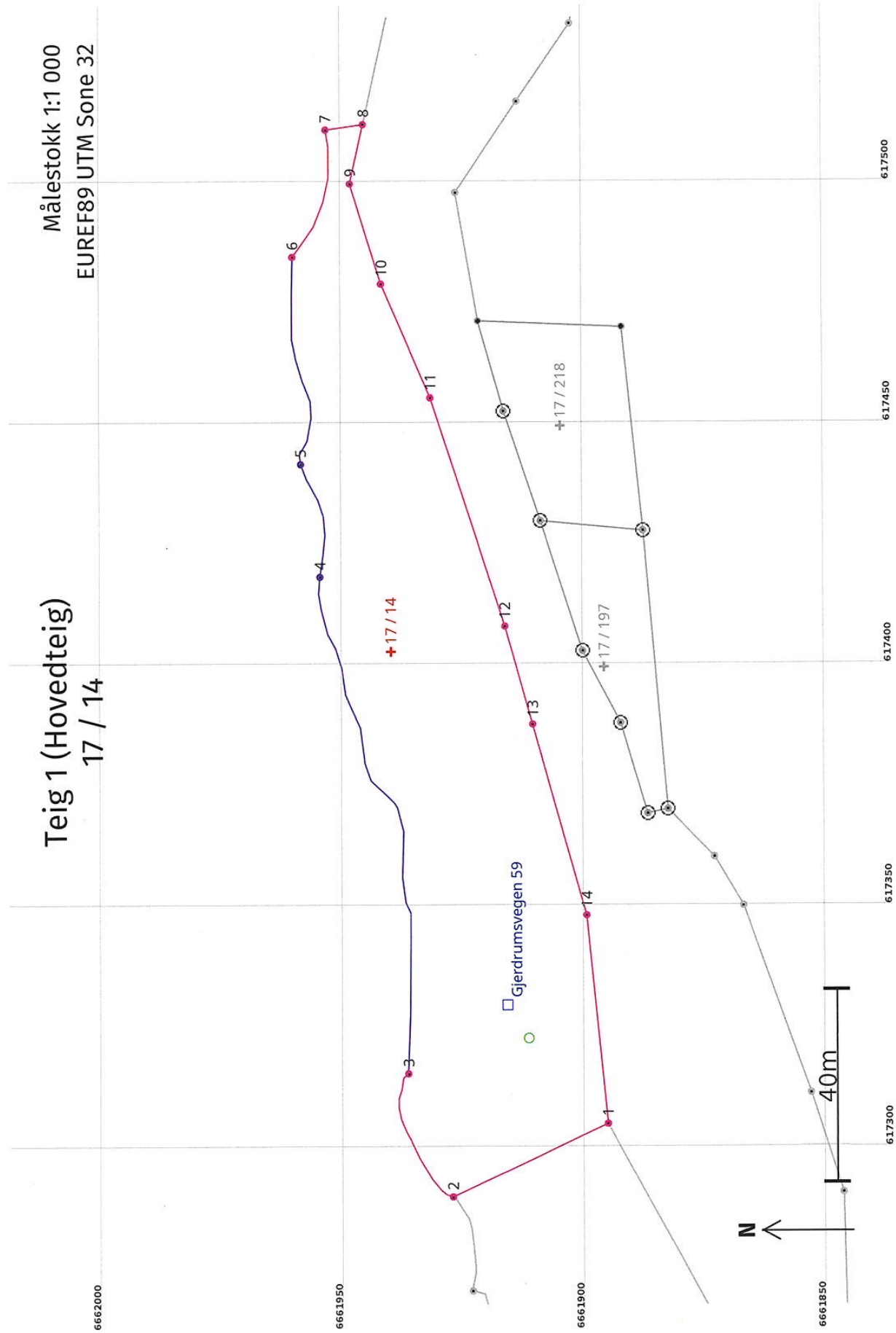


Oversiktskart for 17 / 14

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig) 17 / 14

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



6662000

6661950

6661900

6661850

617300

617350

617400

617450

617500

N

40m

Gjerdrumsvegen 59

+17/14

+17/197

+17/218

Teig 1 (Hovedteig)
17 / 14

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

17.09.2024 10:05

Matrikelbrev for 3209 - 17 / 14

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Areal: 6 499,2

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

Nord: 6661940

Øst: 617402

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6661895,87	617304,62	35,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6661927,93	617289,45	29,81	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	
3	6661937,05	617315,01	107,31	Følger midten av elv eller bekk	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	
4	6661955,17	617417,85	24,42	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	120	
5	6661959,09	617441,16	43,98	Følger midten av elv eller bekk	24 Digitalt stereoinstrument	120	
6	6661960,72	617484,04	28,37	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6661953,75	617510,43	7,95	Følger midten av elv eller bekk	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6661945,88	617511,54	12,60	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
9	6661948,65	617499,25	21,72	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
10	6661942,25	617478,49	25,65	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
11	6661932,19	617454,90	49,69	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
12	6661917,01	617407,59	21,12	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
13	6661911,30	617387,26	41,09	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6661900,14	617347,71	Ukjent 43,30	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	



Eiendomsprosjektering AS
Postboks 40
2334 ROMEDAL

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2008/5592-27

Deres ref:

Dato
09.11.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter § 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

GNR/BNR/FNR/SNR:	17/14
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Lager
Byggested:	Gjerdrumsvegen, 2040 KLØFTA

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 02.11.2010, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

Lagerbygg

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler, disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse:

Beslag rundt vinduer og porter.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2010.

For bygnings sjefen

Maxim Mironov
byggesaksbehandler
direkte telefonnr: 66108275

Kopi til: Norsk Auto Import Cato Holm, postboks 38, 2664 Dovre

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 6208 06 11000 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---



Siv Ark MNAL Ivar Andreas Høivik
Gamle Oslovei 6 B
1443 DRØBAK

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2014/233-6

Deres ref:

Dato
06.08.2014

FERDIGATTEST – Innredning av kontor i lagerbygning.
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/14
Adresse/byggested:	Gjerdrumsvegen 59, 2040 Kløfta
Tiltakets art:	Ombygging fra lager til lager med kontor.
Bygnings-/anleggstype:	Lagerbygning

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført dato, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108271

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
MRG, internt

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 8601 41 92400 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---



Delegert sak

Cato Holm
Selma Ellefsens Vei 3j
0581 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Vedtaksdato:
	22/8005 - 17	Tanja Holten	19.12.2022

Omgjøring av vedtak - gnr 17 bnr 14 - Gjerdrumsvegen 59 - Dispensasjon - Lager

Tiltak:	Bruksendring
Byggested:	Gbnr: 17/14
Tiltakshaver:	Cato Holm
Ansvarlig søker:	Hille Melbye Arkitekter As

Vedtak

Ullensaker kommune gir med dette nytt vedtak i saken som erstatter tidligere vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF) av 02.11.2009. Ettersom dette vedtaket erstatter tidligere gitt vedtak i sin helhet, må eventuelle klager sendes inn på nytt.

Vilkår som er gjeldende i det nye vedtaket er følgende:

- 1) hall for lager av utstyr - med inntil 3 kontorplasser
- 2) tiltaket må ikke omfatte salgsvirksomhet som medfører trafikk til eiendommen
- 3) byggegrensen etter veglovens § 29 annet ledd (15 m) må oppfylles, jf. pbl. § 95 nr. 1
- 4) det etableres kun én samlet veiadkomst til eiendommen
- 5) veimyndighetens krav til frisikt må innfris for eiendommens avkjørsel
- 6) gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset at hallen ligger godt synlig i LNF-området
- 7) tiltaket/endingen skal ikke medføre økt transport til eiendommen
- 8) eventuelle utvidelser av eksisterende bygningsmasse eller andre tiltak på eiendommen tillates ikke og må omsøkes etter gjeldende regelverk

Bakgrunn

Det ble søkt om rammetillatelse den 23.09.2022 for bruksendring fra lager til bilverksted/bilutsalg på eiendommen med gbnr 17/14. Da eiendommen ligger i et område avsatt til landbruk-, natur og friluftsmål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan, ble saken oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune til uttalelse. Statsforvalteren frarådet kommunen å gi dispensasjon, mens Viken fylkeskommune informerte at de vil vurdere å fremme saken for politisk behandling med anbefaling om å påklage et eventuelt vedtak.

På bakgrunn av ovennevnte uttalelser fra myndighetene, valgte ansvarlig søker å trekke søknaden og sende inn en ny revidert søknad om dispensasjon den 16.11.2022. Det ble søkt om endring av vilkår gitt i dispensasjonsvedtak av 02.11.2009. Saken ble på nytt oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune til uttalelse. Statsforvalteren påpekte i sin uttalelse 07.12.2022 at det ikke er mulig å dispensere fra vilkår i en dispensasjon og anbefalte at vedtaket omgjøres eller at det søkes om ny dispensasjon.

Ansvarlig søker sendte inn en søknad om omgjøring av dispensasjonsvedtak den 12.12.2022 med en redegjørelse om fremtidig bruk av virksomheten på eiendommen.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur og friluftsmål i kommuneplanens arealdel 2021-2030 vedtatt 23.03.2021 og kommunedelplan for Kløfta vedtatt 03.09.2012.

Kommunens vurdering

Omsøkte eiendom ligger i kommuneplanens arealdel i LNF-område.

Hensynet bak arealformålet LNF er å sikre områder til landbruksdrift og ellers bevare eksisterende natur og vegetasjonsforhold.

Gnr 17 bnr 14 ligger ved Gjerdrumsvegen, ca. 1,5 km fra Kløfta sentrum, og ca. 400 m fra kommunegrensa. Beliggenheten utfordrer ikke interessene knyttet til friluftsliv, ei heller skogbruk. Bygningen som er der fra før av benyttes allerede som lager, men begrenset til kun lagring av eget utstyr. En omgjøring av tidligere gitt dispensasjonsvedtak vil dermed ikke beslaglegge nytt areal eller på annen måte bryte opp et ellers sammenhengende jordbruksareal og -landskap. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen og vedtaket vil ikke spesielt utfordre verdien i kulturlandskapet.

Ulempen med dispensasjonen er at den forutsetter fortsatt bruk av bygningen til næringsvirksomhet (lagervirksomhet), noe som i prinsippet kan være i strid med samordnet areal- og transportplanlegging som har til formål å sikre at arbeidsplasser og virksomheter ligger integrert i bystrukturen og kan ha innvirkning på trafikkmengden til og fra eiendommen.

Omgjøringen vil ikke endre nåværende bruk av eksisterende bygning på eiendommen og medfører ikke bygningsmessige endringer. Endringen innebærer at bruken og lagervirksomheten ikke vil være begrenset kun til hjemmelshaver av bygningen, men at den kan benyttes av andre uavhengig av eierskap. For å unngå de negative virkningene av dispensasjonen når det gjelder trafikkmengden, har kommunen satt vilkår om at endringen ikke skal medføre økt trafikk til eiendommen, og at det ikke tillates noen økning i antall kontorplasser. Vi mener at dette er en god løsning som fører til at bygningen ikke står tom og blir brukt på en hensiktsmessig måte.

Konklusjon

Ullensaker kommune kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Vi vurderer at fordelene er klart større enn ulempene og at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i denne saken. Vi gir med dette nytt vedtak som erstatter tidligere vedtak om dispensasjon.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Tanja Holten
rådgiver

Mari Wethal Eidem
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Hille Melbye Arkitekter As

Hausmanns gate 16

0182

OSLO



Til Ullensaker kommune
Byggesak

23 .09.2022

Gjerdrumsvegen 59 – gnr 17/bnr 14 – Kløfta **Søknad om bruksendring fra lager til bilverksted/bildele- og bilutsalg**

Bakgrunn

Eier av bygningen skal utvikle sin lagervirksomhet som holder til i bygningen. Eier har kontakt med aktuelle seriøse leietakere som driver med bilverksted og/eller bilutsalg med tilhørende lager og kontor. For at bygningen skal kunne benyttes til disse formålene søkes det om bruksendring. Bruksendringen vil ikke medføre endringer av bygningen, avkjørsel, parkering eller uteområder.

Sist godkjente tegninger og nye tegninger, der kun bruken er endret, er vedlagt.

Søknad om dispensasjon

I forbindelse med tillatelse til tiltak for å oppføre bygningen, 10.05.2010, ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Eiendommen er avsatt til LNF-område. Ettersom bygningen ikke ligger i et byggeområde, må det søkes om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen på nytt og fra kommunedelplanen for Kløfta. Se vedlegg B1 Dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

Det kom ingen merknader til nabovarselet.

Andre opplysninger

Nabo i nord, Gro Averstad, og eier av Gjerdrunsveien 59, Cato Holm, er i prosess med å justere grensa mellom sine eiendommer slik at opparbeidet areal blir liggende på Gjerdrumsveien 59.

Dette er uansett denne saken uvedkommende, da dette arealet ikke er nødvendig for bruken av bygningen.

Gjennomføringsplan med tilhørende erklæring om ansvarsrett for arkitekturprosjektering – kun bruksendring foreløpig vedlegges. Bruksendringen medfører ikke bygningsmessige arbeider.

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Eva M. Paulshus

Eva Paulshus
Sivilarkitekt MNAL
Mobil 97763200

Kommunedelplan for Kløfta, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret 03.09.12, sak 77/12, justert i henhold til vedtak. Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 27.4.2016.

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. pbl. kap. 12.

Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

Når det gjelder bestemmelser og retningslinjer for "spredt boligbygging i LNF-områder" og "områder langs vassdrag" vises det til gjeldende kommuneplan.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

*2.1 Områder med marine avsetninger**

*2.2 Nåværende byggeområder***

2.3 Fremtidige byggeområder

For fremtidige byggeområder i henhold til plankartet, kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnsstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer, samt at geotekniske forhold må vies spesiell oppmerksomhet. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Energi

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme, jf § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder på Kløfta som vist på plankartet, jf. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, torg, park, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Før etablering av ny bebyggelse på felt S1, skal torget og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet, opparbeides.

Før etablering av ny bebyggelse på felt S2, skal interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet opparbeides. Det skal også opparbeides en park innenfor området. Parken skal minimum være på 1 daa og opparbeides i tilknytning til gangvegene.

Før etablering av bebyggelse på felt B1 skal Børserudvegen opparbeides i henhold til reguleringsplan for Asper/Reisop del av gnr. 29, bnr. 16 m.fl. 2006. Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 eller S4, skal forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering, reguleringsplan Kløfta sentrum 1997 og hovedplan for sykkelbyen Kløfta 2009 (langsiktig tiltak).*

Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 og S4, skal fortau langs vestsiden av Trondheimsvegen være etablert.

Før etablering av ny idrettsstadion i Bakkedalen, skal turvegen som skal danne forbindelse mellom Bakkedalen og gangvegen langs nordsiden av Gjerdrumsvegen, opparbeides.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B7 og B9, skal fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta Velhus og undergangen ved jernbanen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering.

Før halvparten av de fremtidige boligområdene med tilgrensende barnehager (T1 og T6) er utbygd, må barnehagen være etablert.

Før regulering av felt B1, B5, B8, B13, T1 og T7, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder, og det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av bebyggelse innenfor felt B12 og B13 skal grøntbelter langs feltene og inntegnet turveg opparbeides.

Før etablering av bebyggelsen innenfor N1, skal kjørevegen forlenges med snuplass, og atkomst til landbruksarealene må sikres. I tillegg må gangvegen langs kjørevegen og grøntbelte opparbeides. Rekkefølgekravet om utvidelse av Kongsvingervegen til 4 felt, fra E6 til Dyrskuvegen, som følger reguleringsplanen for Ullensaker næringspark, gjøres også gjeldende for N1.

* Endret i samsvar med §11.8 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

4.2 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal vurderes i forhold til eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Følgende skal vurderes spesielt, i den grad det er relevant:

- For ny bebyggelse eller endringer av eksisterende bebyggelse skal det stilles krav til fasaders utseende.
- Det kan i forbindelse med planlegging av næringsbygg, offentlige bygg eller andre større byggeprosjekter kreves fremlagt tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspeilet med omgivelsene.
- Ved planlegging av veier og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på ett plan.

All skilting og reklame skal vurderes i forhold til omgivelsene. Det må dokumenteres at tiltaket er i samsvar med kommunens estetiske retningslinjer. I sentrum, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

Den første bygningsrekken på begge sider langs Trondheimsvegen, fra nordlige plangrense til Børserudvegen, og fra sørlige plangrense fram til felt B8, skal kun være på 2 etasjer, og skal utformes som småhusbebyggelse med maks mønehøyde 9 meter.

Ved behandling av søknad om tiltak på eiendommene langs Kongsvingervegen på strekningen fra E6 til Dyrskuvegen, skal byggeskikk og estetiske vurderinger av tiltaket vies særlig oppmerksomhet med tanke på at det er inngangsporten til tettstedet. Miklagard Golf kan ikke utvikles med golfrelaterte tiltak, inkludert hotell, før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Boliger tillates ikke.

I den sentrumsnære del av Ullensaker næringspark, sør for gangvegen til Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen, kan det vurderes transformasjon til kontorvirksomhet.

6.1 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnytting*.

B1-Asper/Reisop

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Siktlinjer mot vest, i retning Romeriksåsen, skal sikres. Gang- og sykkelforbindelse gjennom området til Bakkedalen må etableres. Forlengelse av Børserudvegen må etableres i henhold til gjeldende regulering. Trerekken i vest skal vurderes bevart.

B2

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Det skal avsettes areal til en framtidig turvegforbindelse fra Trondheimsvegen til jernbaneundergangen. Dagens lekeplass ved jernbaneundergangen utvides mot sør. Bebyggelsen må tilpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 8.

B3

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet skal ha atkomst fra nord via Averstadmoen. Det skal avsettes areal til den regulerte turvegforbindelse gjennom området fra Trondheimsvegen og sørover mot Gjerdrumsvegen. Bebyggelsen må tilpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 8. Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig.

B4

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligområdet skal ha atkomst via Prestmoen og/eller Ilevegen (gbnr 29/1061). Gangforbindelse gjennom området og vestover mot Kongsvingervegen må etableres. Grønnstrukturen mot næringsområdet må etableres. Området må reguleres sammen med T6.

B5

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse, men hensynet til verneverdig bebyggelse må ivaretas ved at mønehøyde på ny bebyggelse ikke skal overstige mønehøyden på bolighuset innenfor tilliggende hensynssone. Boligområdet skal ha atkomst via Bakke Søndre. Hensynet til gang/sykkelvegen og kryssing av Bakke Søndre må ivaretas.

B6, vest for Gamlevegen ved Olstad

Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

B7, gamle Kløfta stadion

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Boligområdet skal ha atkomst via Dyrskuvegen og skal ha felles atkomstveg med boligområdet B9 og tjenesteyting/barnehageområdet. Bebyggelsen må tilpasses til bebyggelse i tilliggende hensynssone for kulturmiljø, jf. § 8. Ved detaljregulering av området må det tas inn bestemmelser som sikrer boligene i forhold til støy- og støvproblematikk fra den omkringliggende næringsbebyggelsen. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet. Gangveg må vurderes lagt langs trerekken ved velhuset.

B8 ved Bakke skole

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Boligområdet B8 skal ha atkomst fra Skolevegen.

B9, Holmsmoen

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses bebyggelse i tilliggende hensynssone for kulturmiljø, jf. § 8, samt hensynet til uteareal for barnehagen på tilgrensende felt. Boligområdet skal ha felles atkomst med boligområdet B7.

B12

Det skal oppføres eneboliger. Turveger og grøntbelter mot jordbruksarealer må opparbeides.

B13

Det skal oppføres eneboliger. Grøntbelter mot jordbruksarealer må opparbeides. Hensynet til kvikkleire må utredes. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet.

6.2 Sentrumsområde

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og annen næringsvirksomhet. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park, og langs Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen er byggegrensene å betrakte som byggelinje. Bygningenes 1.etasje skal forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger, og det tillates ikke boliger i 1.etasje mot offentlig gate, gangveg, torg eller park.

S1

Felles regulering av sentrumsområdet S1 må ivareta hensynet til avsatt torgområde mellom Romerikssenteret og Trondheimsvegen, gangforbindelse nord-sør gjennom området og gangforbindelse i sør mot S2. Solforhold for torgplassen må vurderes nærmere. Torgets plassering kan justeres i forbindelse med regulering.

S2

Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og interne gangforbindelser. Tilpasning og opparbeidelse av parkareal må skje i tilknytning til den gjennomgående gangvegforbindelsen.

S3-S4

Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og interne gangforbindelser. Forlengelse av Børserudvegen fra Gjerdrumsvegen, sørover til Trondheimsvegen må etableres i henhold til gjeldende regulering.

S5

Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og gangforbindelser i og gjennom området.

Sentrumsområdene øst for jernbanen

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadventd virksomhet, og hensynet til bevaringsverdig bebyggelse/hensynssone må ivaretas.

6.3 Forretning

Områdene F1 og F2 kan brukes til bensinstasjon eller detaljhandel på inntil 1000 m² på hvert område. Atkomst må vurderes ved regulering.

6.4 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, fengsel, bo- og omsorgssenter, forsamlingshus, renseanlegg og velhus.

T1

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Atkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B1. Gangforbindelse ned til Bakkedalen må etableres, og reguleres sammen med B1.

T4

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres forsamlingshus eller barnehage.

T6

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage. Barnehagen må reguleres sammen med B4.

T7

Område avsatt til tjenesteyting - barnehage.

6.5 Andre typer anlegg/Fjernvarme - FV

Området FV kan benyttes til anlegg for fjernvarme. Atkomst må skje via parkeringsplassen ved Ullersmo fengsel. Høyde på anlegg og pipe må vurderes særskilt med tanke på estetikk, funksjon og sikkerhet. Forholdet til byggegrensen langs jernbanen må vurderes nærmere i forbindelse med detaljregulering.

6.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BA

Område BA2 kan nyttes til barnehage og/eller boligformål.

6.7 Krav til infrastruktur

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA nettet på Kløfta.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Plan for tilrettelegging for renovasjonsordning skal behandles og godkjennes av VAR-enheten i kommunen.

6.8 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. I sentrumsområdene og i de fremtidige boligområdene skal parkering hovedsakelig skje i parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrasket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger skal etableres på bakkenivå,

åpent i anlegg eller på en annen måte som er tilgjengelig for gjester. 5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når trafikforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

Følgende norm settes til antall parkeringsplasser:

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Frittliggende (småhus)-bebyggelse	2	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 + 0,20 gjesteparkering	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning
Blokkbebyggelse	1 + 0,20 gjesteparkering	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning
Forretning	1	1	50 m ² bruksareal	
Kontor	1	1	75 m ² bruksareal	
Industri	1	1	200 m ² bruksareal	
Lager / Logistikk	1	2	400 m ² bruksareal	
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom	
Restaurant / Café	1	2	50 m ² bruksareal	
Helseinstitusjoner	0,5	0,2	Seng, behandlingsplass	
Barne- og ungdomsskole	1	0,5	Ansatt (bil) /elev + ansatt (sykkel)	
Videregående skole	1,5	0,5	Ansatt (bil) /elev + ansatt (sykkel)	
Barnehage	1,2	1	Ansatt	
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	0,2	Sitteplasser	
Idrettsanlegg	0,3	0,3	Tilskuerplass	
Treningssenter	2		100 m ² bruksareal	

Innenfor områder avsatt til **sentrumformål** tillates maksimalt antall parkeringsplasser:

Formål	Maks antall for bil	Pr. enhet	Merknad
Forretning	1	50 m ² bruksareal	
Kontor	1	75 m ² bruksareal	
Restaurant / Café	1	50 m ² bruksareal	

Hotell	0,5	Gjesterom	
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass	
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplasser	
Treningssenter	1	100 m ² bruksareal	

6.9 Utearealer

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det settes av minimum 45 m² per 100 m² bruksareal for bolig til felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 15 m² skal være til lekeplass. Uteareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift, og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Uteareal skal blant annet skjermes for renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker.

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesaker.

Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 30 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelige jorddybder til beplantning av store busker og trær.

Overvann skal behandles lokalt, og kan inngå som et estetisk element i utearealer.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Generell bestemmelse

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

7.2 Vegetasjonsbuffer

For nye utbyggingsfelt skal det vurderes behov for en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

7.3 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

7.4 Friområder inne i bebyggelsen

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktiviteten.

7.5 Idrett

Det tillates å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett, innenfor det avsatte området. Ved plassering av bygninger skal hensynet til siktlinjer mot Romeriksåsen fra B1 og området rundt, vurderes.

§ 8 Kulturmiljø

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres når reguleringsplan utarbeides. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer, må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 9 Støy*

§ 10 Samferdselsanlegg

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Kløfta der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene. Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Byggegrenser langs fylkesvegene i planområdet:

- Trondheimsvegen innenfor sentrumsformålene, og til Børserudvegen i sør: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Trondheimsvegen fra Børserudvegen til og med B8 i sør: 15 meter
- Trondheimsvegen utenfor sentrumsformålene: 20 meter
- Gjerdrumsvegen innenfor sentrumsformålene: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Gjerdrumsvegen utenfor sentrumsformålene: 20 meter
- Kongsvingervegen vest for kryss med Ilevegen: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Kongsvingervegen øst for kryss med Ilevegen: 20 meter
- Ilevegen: 20 meter

Byggeforbudssone / miljøsoner langs E6 og rv.2 skal være 150 m, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

Offentlige parkeringsplasser P1-P3

Områdene skal benyttes til innfartsparkering for kollektivknutepunktet.

For P1 og P2 tillates en utvidelse av parkeringskapasiteten med parkeringshus-/parkeringskjeller.

§ 11 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, a) Faresone, for leirras: Lav(I), middels(II) og høy(III) fareklasse iht. NGI-kartlegging.

Videre planlegging og utbygging må følge opp veileder fra NVE. I områder som berøres av faresone kvikkleire må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved søknad om tiltak (i uregulerte områder) gjennomføres en geoteknisk utredning av faren, inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen iht. NVEs retningslinjer 2/2011.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er ved vurderingstidspunktet, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreducerende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

Pbl. § 11-8, a) Sikringszone for kraftledning i luft/bakke: Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl. § 11-8, c) naturmiljø:

100 m-belte langs Leira som er et varig vernet vassdrag.
Salamanderdam med 300 m sikringszone rundt.

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område, etter kulturminneloven:

- Snilehaugen på Brotnu
- Ullensaker kirke
- Ullensaker prestegard:
 - o Hovedbygning og stabbur
 - o Kokegrop-felt på prestegardsjordet
- To gravhauger på Hillern

Utvikling i området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 – Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)

Utbyggere av byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, torg, park, grønnstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Tilsvarende må utbyggerne påregne å bekoste opparbeidelse av grønnstrukturen i/langs veger samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

For de større områdene medfører dette at:

- Utbygger av felt S1 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av torget og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet.
- Utbygger av felt S2 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av parken og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet.
- Utbygger av felt B1, S3 og S4 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen i henhold til gjeldende regulering.
- Utbygger av felt S3 og S4 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse fortau langs vestsiden av Trondheimsvegen.
- Utbygger av ny idrettsstadion i Bakkedalen må påregne helt eller delvis å etablere og bekoste opparbeidelse av turvegen som skal danne forbindelse mellom Bakkedalen og gangvegen langs nordsiden av Gjerdrumsvegen.

- Utbygger av felt B7 og B9 må påregne å etablere og bekoste fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta Velhus og undergangen ved jernbanen i henhold til gjeldende regulering.
- Utbygger av felt N1 må påregne å bekoste ny kjøreveg med gangveg og snuplass i enden av Dyrskuvegen. Utbyggingen omfattes av det samme rekkefølgekravet som Ullensaker næringspark for øvrig til å bekoste etablering av 4 felt i Kongsvingervegen fra E6 til Dyrskuvegen.

Forhandling om utbyggingsavtale skal skje parallelt med utarbeidelsen av detaljreguleringsplan, og legges fram til politisk behandling og vedtas i samme møte.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger tettstedsplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til kommunedelplan for Kløfta

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 - Energi

Bio Varme Akershus AS ble av Norges vassdrags- og energidirektorat 2. okt. 2008 meddelt fjernvarmekonsesjon for et nærmere angitt område på Kløfta. Områdets avgrensing er gjengitt på plankartet med blå heltrukket linje.

I henhold til byggeteknisk forskrift av 26.3.2010 § 14-8 skal,

”Der hvor det i plan er fastsatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.”

Dette gjelder alle søknadspliktige tiltak, dvs. også ved hovedombygging eller rehabilitering av eksisterende bygg.

I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, eller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å få dekket oppvarmingsbehovet, eller ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen etter begrunnet søknad, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

Tilknytningsplikten

Kommunen skal i forhåndskonferanse opplyse om tiltaket ligger inne i område med fjernvarmekonsesjon og om tiltaket kan få krav om tilkobling til fjernvarme. Informasjonen skal klargjøre at dersom fjernvarmetilknytning settes som vilkår, gjelder tilknytningsplikten for hele tiltaket/bygningen. Tilknytningsplikt innebærer ikke bruksplikt, men plikt til å anlegge tilknytningspunkt slik at muligheten for tilkobling er tilstede. Dette innebærer plikt til å installere oppvarmingsenheter (radiatorer eller lignende), slik at hele tiltaket/bygningen kan dekke sitt oppvarmingsbehov ved bruk av fjernvarme.

Kommunen skal forelegge fjernvarmekonsesjonshaver saker i henhold til § 3 i bestemmelsene for vurdering om tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det konkrete byggetiltaket. Konsesjonshaver har 2 ukers svarfrist om tilknytningsplikten ønskes benyttet. Avstår konsesjonshaver å bruke denne retten skal en skriftlig begrunnelse følge avslaget.

Hvis konsesjonshaver kan fremme særlige grunner for forlenget saksbehandlingstid, kan han søke skriftlig om dette innen 2 uker. Konsesjonshaver har rett til å kreve tilknytningsgebyr og fast årlig avgift, selv om fjernvarmen ikke benyttes. Konsesjonshaver bekoster varmeveksler inne i det aktuelle bygg og rør frem til denne. Dersom kommunen ikke har mottatt svar fra fjernvarmekonsesjonshaver innen fristens utløp, vil det ikke bli fremmet krav om tilknytningsplikt for tiltaket.

Klage – dispensasjon fra tilknytningsplikten

En tiltakshaver som er misfornøyd med tilknytningsplikten har to muligheter til å påklage vedtaket:

1. En kan søke kommunen om dispensasjon fra tilknytningsplikten.

2. Vedtak om tilknytningsplikt kan påklages. Dersom kommunene skal gi dispensasjon, skal det foreligge "særlige grunner" eller andre særlig gode energiløsninger som byggherren må kunne påvise

Til § 4 - rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 4.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkl veier, parkeringsarealer, sykkelparkering, lekeplasser m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng.

Til § 5 - Stedsutvikling, estetikk og utforming

Kløfta skal ha en bærekraftig arealdisponering.

Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse og gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 6 - Byggeområder

Normer for høyder og tilpasning til omgivelser:

B1: I henhold til reguleringsplan for feltet. Ved detaljregulering av feltet kan de regulerte byggehøydene i sørlige del av planområdet revurderes.

B2: Bygninger langs Trondheimsvegen skal ha småhuspreg med maks mønehøyde på 9 meter. Bebyggelsen må avpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kultur-miljøer, jf. § 8. Bygninger langs jernbanen kan oppføres i 4 etasjer, med maks mønehøyde på 15 meter. Ved detaljregulering av feltet må behovet for en trinnvis opptrapping av tillatte byggehøyder fra Trondheimsvegen til jernbanen avklares.

Adkomst til boligområdet løses ved å utnytte Handelsvegen, Kremmersvingen og yttergrensene av B2. Endelig adkomstløsning fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

B3: Boligbebyggelsen skal ha maks mønehøyde på 9 meter.

B4: Det tillates konsentrert boligbebyggelse innenfor feltet. Maks tillatt byggehøyde er 3-4 etasjer. Bebyggelsen i randsone mot etablert boligbebyggelse må vurderes avpasset til omgivelsene.

B5: Det tillates konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltet. Tillatte høyder er fastsatt i § 6.1.

B6: Det tillates småhusbebyggelse. Mønehøyde bør ikke overstige 9 meter.

B7: Det tillates byggehøyde på 3-6 etasjer innenfor feltet. Ved detaljregulering av feltet må behovet for en trinnvis nedtrapping av tillatte byggehøyder fra Dyrskuvegen mot sørvest avklares.

B8: Det tillates byggehøyde på 3-4 etasjer innenfor feltet. Ved utforming av eiendommen bør ikke bebyggelsen danne en vegg langs veien, men det bør beholdes en åpenhet som gir noe innsyn til skoleanlegget.

B9: Det tillates byggehøyde på 2-4 etasjer innenfor feltet.

B12-B13: Det tillates eneboliger, og mønehøyden bør ikke overstige 9 meter.

S1-S5: Byggehøyde på opptil 2-4 etasjer anses som norm for sentrumsområdene. Innenfor deler av felt S1, S2, S3, S4 og de deler av S5 som ligger langs jernbanen, kan det vurderes bebyggelse på opptil 5 etasjer.

F1-F2: Byggehøyder innenfor feltene skal ikke overstige 9 meter, og avpasses etter bebygde omgivelser.

T1-T7: Høyder fastsettes i reguleringsplan, men arealene bør utnyttes effektivt. I detaljreguleringsplanen for T7 skal det tas hensyn til utviklingen av idrettsanleggene i området.

FV: Høyder og volumer på bebyggelse og anlegg (bl.a. pipe), samt forholdet til byggegrensen langs jernbanen må avklares i forbindelse med detaljregulering.

Næringsområdene sør for gangvegen til Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen kan få en høyere utnyttelse og bygges med 3-4 etasjer med næring.

Til 6.7 Krav til infrastruktur

Kommunen anbefaler nedgravde avfallsbrønner ved større boligprosjekt. For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndtering ønsker kommunen fortrinnsvis gjennomkjøring eller rundkjøring for renovasjonsbilen. Der det er trangt om plass, for eksempel i sentrum, kan snuhammer brukes dersom sikkerheten ivaretas. I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/opsamlingsplass for abonnentene.

Til § 6.8 Parkering

Ved regulering for frittliggende småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 70 m².

Til § 6.9 Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til

boligen, for boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls- sykling og areal for sandkasse. Disse er for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal normalt ikke benyttes til parkering.

Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn ved en buffer eller vegetasjon. Om det ikke er plass til buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etg. ligger 50-100 cm over utenivået.

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Videre bør stiene/gangarealene i boligområder danne "runder" som barna kan sykle i.

Til § 7 Grønnstruktur

Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for en sammenhengende grønnstruktur / korridor.

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/ turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal

avgrenses og utformes vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 7.2 - Vegetasjonsbuffer

Vegetasjonsbuffer bør være min. 5-10 m bred og beplantes med trær eller busker alt etter vegetasjonsbufferens funksjon dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før. Bredde og utforming på vegetasjonsbufferne avklares i reguleringsplan.

Til 7.4 Friområder inne i bebyggelsen

De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 7.5 Idrett

Områdene som legges til rette for golf, skal være åpne for flerbruk. Dette vil si at allmennheten skal ha adgang til området som rekreasjonsområde.

*Til § 9 – Støy**

Til § 10 Samferdselsanlegg

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf vedlagte vegprofiler eller Statens Vegvesens håndbok 017. Endelig utforming og bruk av vegprofilene vurderes nærmere ved detaljregulering, hensynet til nye og allerede etablerte trekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og gate / fortau.

P1-P3:

Det tillates byggehøyde på 2-4 etasjer innenfor P1 og P2. Ved utforming av bebyggelse innenfor felt P1 må man være særlig oppmerksom på den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen. Bebyggelsen må tilpasses Kløftaparken og øvrig sentrumsbebyggelse.

I forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for parkeringsområdet kan det utredes muligheten for å etablere sentrumsformål (kontor eller stasjonsrelatert virksomhet) i tillegg til parkeringshus/parkeringskjeller. Innenfor P1 og P2 kan det planlegges bebyggelse med sentrumsformål når parkeringskapasiteten kan økes med minimum 50 % i forhold til dagens totale antall parkeringsplasser (P1, P2 og P3).

Til § 11 - Hensynssoner

Hensynssone Faresone for leirras (§ 11-8, a) jf. kommunedelplankartet

Tiltak som innebærer tilflytting av mennesker eller etablering av viktige samfunnsfunksjoner som f.eks kraftledning, viktige veger og vann- og avløpsanlegg tillates ikke, uten at det er gjort grundige vurderinger av stabilitet. Det vises forøvrig til NVEs veileder; *"Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, sist revidert 5. mars 2009"*

Hensynssone naturmiljø (§ 11-8, c) jf. kommunedelplankartet:

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Dette gjelder 100-meterbeltet lang Leira og sikringssone med radius 300 m rundt salamanderdammer. Hensikten er å holde disse områdene frie for inngrep, men tiltak for å bedre tilgjengeligheten til vassdraget i rekreasjonsøyemed kan aksepteres. Stor salamander er definert som en truet art og sonen rundt dammene er satt for å verne viktige biotoper for denne arten og andre amfibier. For 100-meterbeltet langs Leira vises det også til § 6 i kommuneplanbestemmelsene.

Hensynssone kulturmiljø (§11-8c):

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

Sonetype 1, jf. kommunedelplankart.

Åreppen skole hvitbygget, Ånnerud, Bakke, Bakkevillaen, Kløfta vel og Furuheimen, Kløfta gamle skole og Villa Valhall, Finsengården, Asper gjestgiveri, villaer og forretningsgårder i sentrum, jernbanestasjonen, Holmsgården, Holmsmoa og Folkebiblioteket.

Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

For Forsvarets radiostasjon bør området forvaltes i tråd med landsverneplan for Forsvaret.

Sonetype 2, jf. kommunedelplankart:

Området ved Ullensaker kirke og Ullensaker prestegård.

Prestegårdeens hovedbygning og stabbur er fredet etter kulturminneloven. Ullensaker kirke er ført i kategori tre i Riksantikvarens kirkeliste. Prestegårdens hageanlegg er av stor verdi, også med den tilhørende "Wergelandsøya".

Kulturmiljøenes uttrykk med kirken og prestegården som dominerende må ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Ved regulering bør det gis bestemmelser som sikrer verneverdiene i området.

Sonetype 3, jf. kommunedelplankart:

Averstadmoen

Kulturmiljøenes uttrykk med variert småkårsbebyggelse og småindustri ivaretas. Eksisterende bygninger eldre enn 1960 ivaretas i helhet, volum og detaljer. Fortetting bør ikke forekomme innenfor hensynssonen.

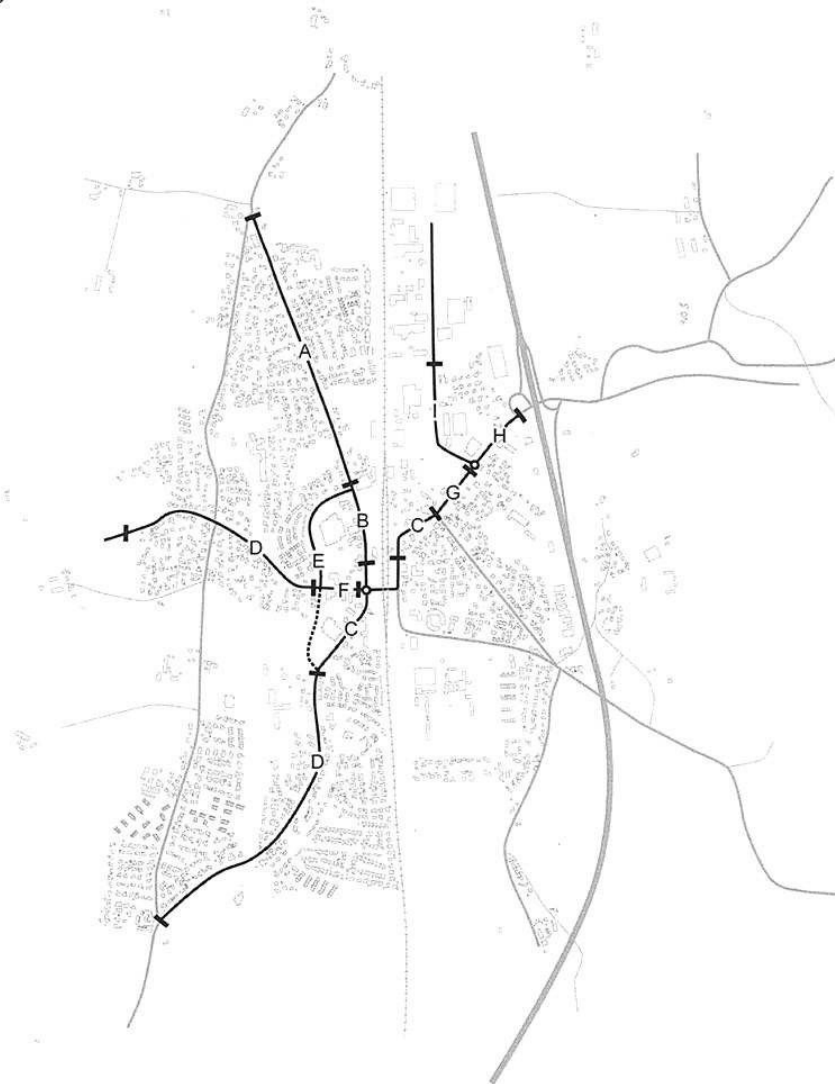
Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

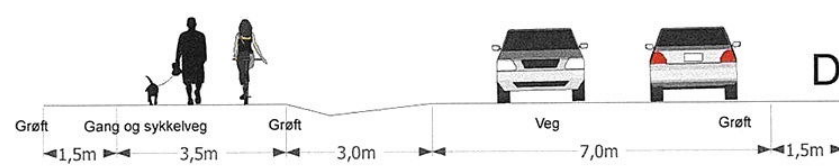
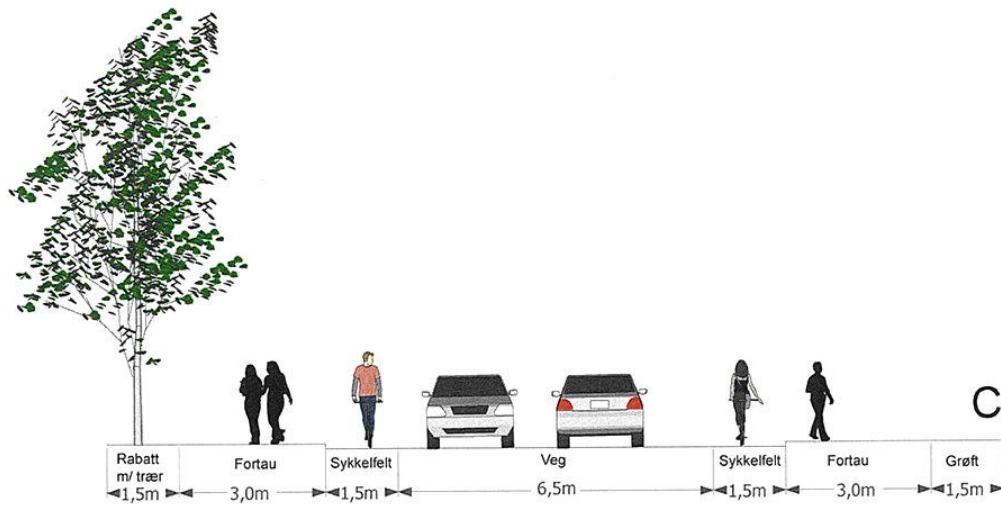
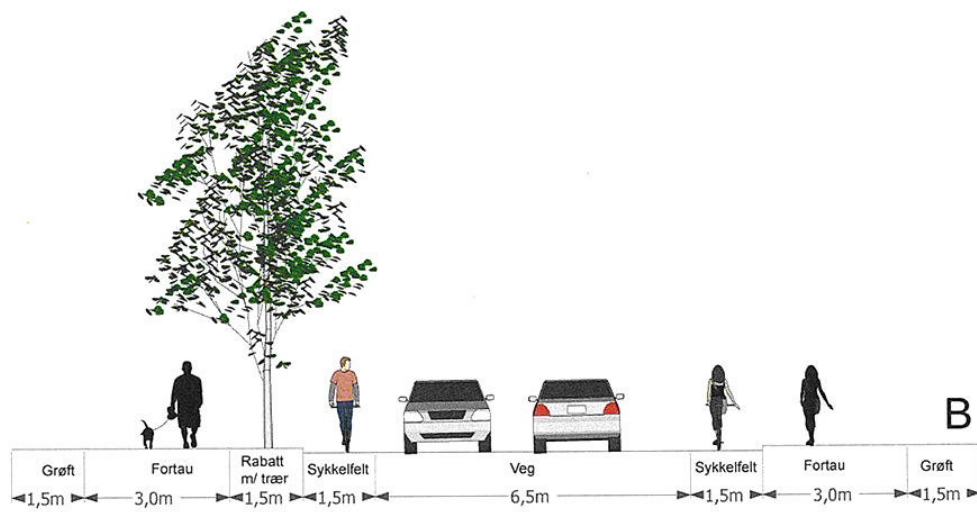
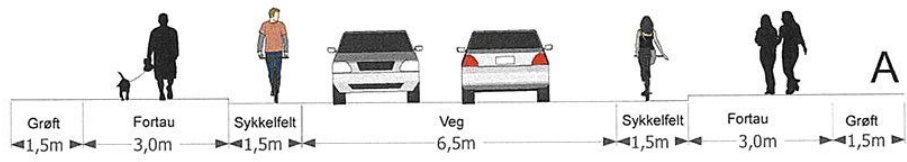
Sonetype 4, jf. kommunedelplankart:

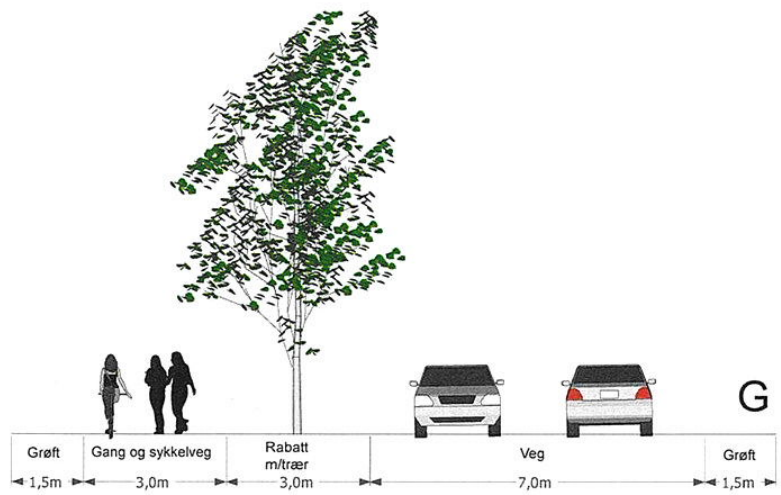
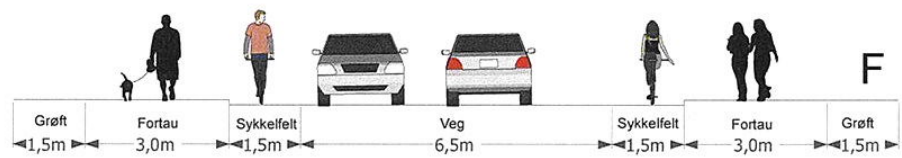
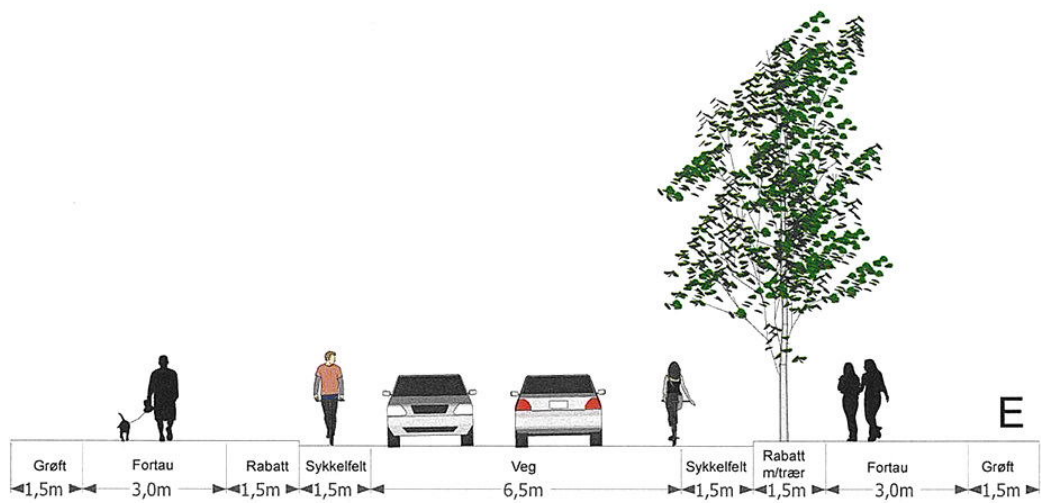
Gårdstunene på Brotnu, Olstadkorset, Olstad nordre, Olstad søndre, Averstad, Nordre Ihle, Søndre Ihle, Lautibakken, Hauger og Hilleren.

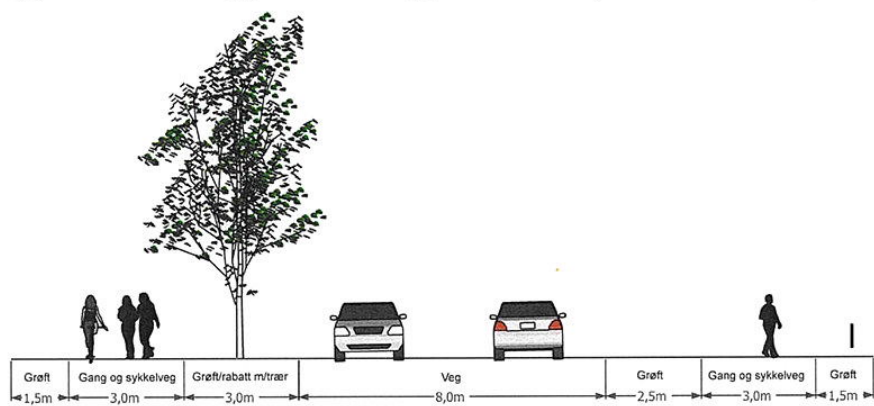
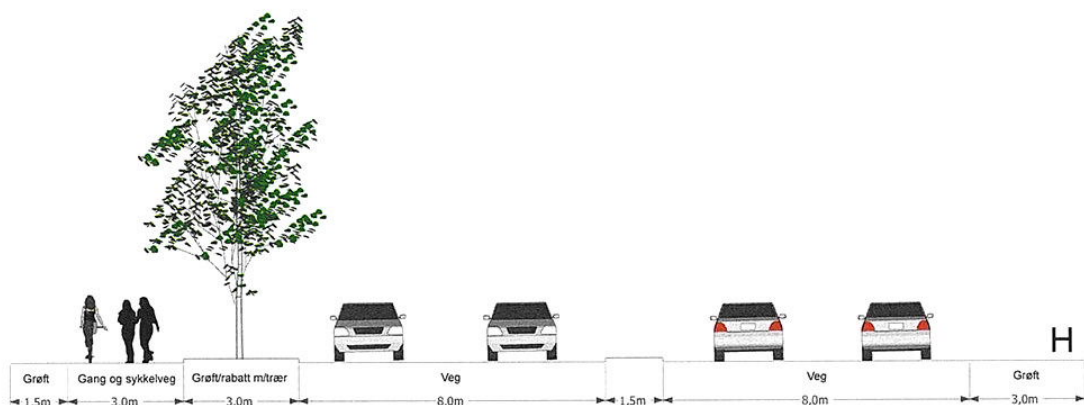
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårdsbebyggelse ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas, men likevel slik at det ikke er til hinder for drift og utvikling av gårdsbrukene.

Vegprofiler:









Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

Innhold.....	2
Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser	5
§ 1 Plankrav	5
1.1 Krav om reguleringsplan	5
1.2 Unntak fra plankrav.....	5
1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder	6
§ 2 Forholdet til gjeldende planer	6
§ 3 Utbyggingsrekkefølge	6
3.1 Nordby park	6
3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)	6
§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur	6
4.1 Folkehelse	6
4.2 Universell utforming	7
4.3 Felles planbestemmelser	7
4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav	8
4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner	13
4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	13
§ 5 Utbyggingsavtaler	13
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt.....	14
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak.....	14
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø.....	14
§ 7 Landskap	15
§ 8 Grønnstruktur	15
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder	15
8.2 Områder tilrettelagt for golf	15
§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø.....	16
9.1 Vernede vassdrag.....	16
9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa.....	16

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring	16
9.4 Lukkede bekker og bekkelukking	16
9.5 Hensynssone naturmiljø.....	17
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven	17
§ 10 Kollektivtraseer	17
§ 11 Parkering	17
11.1 Krav til parkering	17
§ 12 Handel og kjøpesentre.....	18
12.1 Kjøpesenter	18
12.2 Øvrig detaljhandel.....	18
12.3 Handel med plasskrevende varer	18
§ 13 Samfunnsikkerhet.....	19
13.1 Geotekniske undersøkelser	19
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.....	19
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom	19
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone	20
13.5 Fare- og sikringssoner	20
§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn	20
§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn.....	21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	21
14.1 Konsekvenser av klimaendringer	21
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering.....	21
14.3 Energi	21
14.4 Vann, avløp og renovasjon	22
14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler.....	22
14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning	22
§ 15 Miljøkvalitet	23
§ 16 Støy og luftforurensning	23
16.1 Luftforurensning	23
16.2 Støy	23
16.3 Støy fra anleggsvirksomhet	23
16.4 Krav til støyfaglig utredning	23

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442	24
§ 17 Masseforvaltning	24
17.1 Masseinntak	24
17.2 Råstoffutvinning	25
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter	25
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg	25
18.2 Skilt og reklame	26
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	26
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse	26
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse	27
19.3 Områder med blokkbebyggelse	27
19.4 Felles for alle områder	27
§ 20 Nåværende boligområder	28
20.1 Generelt	28
20.2 Definisjoner	28
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	29
21.1 Generelt byggeforbud	29
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde	29
21.3 Kulturlandskap	30
21.4 Spredt boligbygging	30
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene	31
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune	32
2.1 Arealkrav for parkering	32
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	33
2.3 HC-parkering	33
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur	33
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	34
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	35
3.1 Utdypende forklaringer	35
3.2 Definisjoner	36

Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

Bestemmelser markert med rød farge samt gjennomstreking er unntatt rettsvirkning fram til innsigelsene er avklart.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" i kommuneplankartet kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringszone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.

§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

4.2 Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafiksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

4.3.2 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og Veg-norm.

4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjermoen- og Hauer seterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

Kommunen skal kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-53 2019-55 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.



2015-89	Algarheim	<p>Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018.</p> <p>70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.</p>
2015-16 2015-38 2015-97-del1	Gardermoen seter og Li	<p>Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.</p> <p>Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest.</p> <p>Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.</p> <p>For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:</p>
Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen		



næringspark og Jessheim nord		Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig ut fra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens størrelsesorden må være i størrelsesordenen 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelscenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m ² detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver,



		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauersetser	Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her. Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Den historiske tunstrukturen bør videreføres. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. Det kan ikke oppføres bebyggelse i siktlinjene mellom gravhaugene. Det må etableres gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs fv. 120 til E16 før hotellet kan tas i bruk.
2019-24(1)	Tredje rullebane	Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane. Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.
2019-24(2)	Gardermoen vest	Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten.

		Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området

		kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

§ 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og



isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner-/miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner-/miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

§ 7 Landskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringsaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

De vernede vassdragene Leiravassdraget og Hurdalsvassdraget berører arealer i Ullensaker kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkkant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene. Hensynssoner: H720_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

§ 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m². Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett som inngår i detaljhandelsbegrepet tillates kun i områder regulert til handel.

12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 μ T (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggeteknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
 - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
 - Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)

 - Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
 - Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
 - Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)
- Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement. Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Små beholdere på hjul	Under 15 boenheter
Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug)	Over 15 og under 300 boenheter
Avfallssug	Mer enn 300 boenheter

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense mot E6 og E16

~~Byggegrense langs E6 og E16 er 100 meter regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.~~

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.



For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

§ 15 Miljøkvalitet

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens støysonekart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord)
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av



masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggeproper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet,

nærområdet og behovet i kommunen.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:





- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m² skal være sammenhengende og ha en minimum bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m² per 100 m² BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebygde areal på bakkeplan, og ikke-overbygde terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m² for tomt til enebolig
- 1200 m² for tomt til tomannsbolig

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom

høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

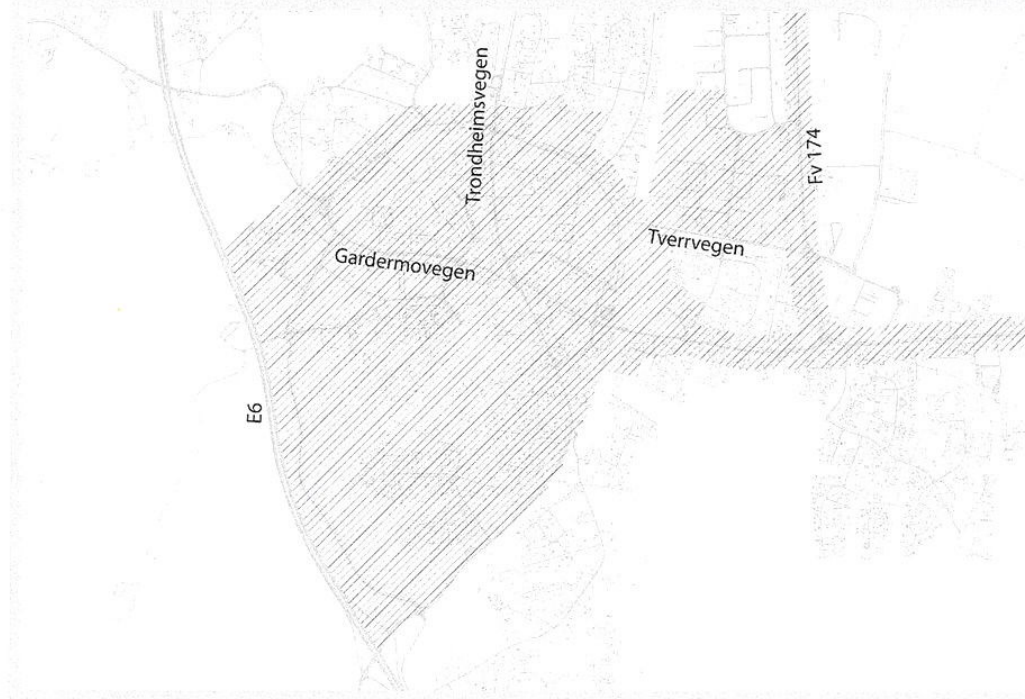
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladedepunkter for el-bil.

2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker.

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering.
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3 - 1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8 - 1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

Lokalsentre – «strøkstjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.



- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og boligfortetting

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

- Småhus

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

- Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

- Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

- Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

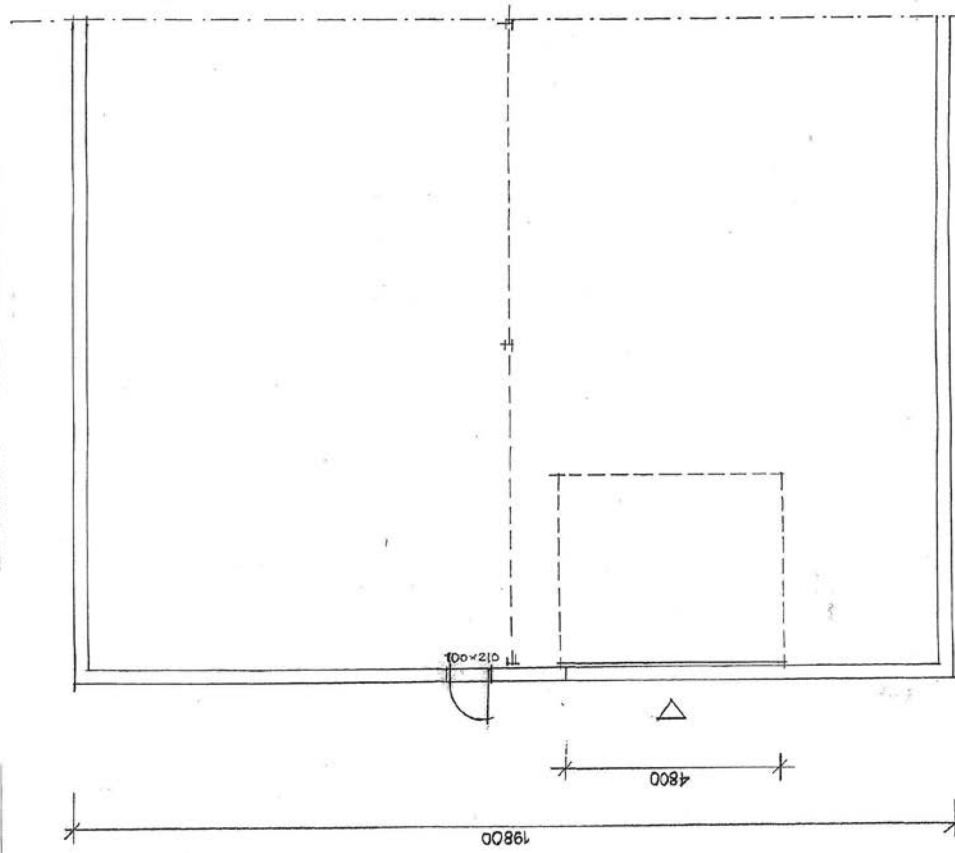
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



Eks. plan 1.etasje

Rev.

Mål 1:100

Gjerdrumsveien 59, 2040 Kløfta, Gnr. 17, bnr. 14 Ullensaker

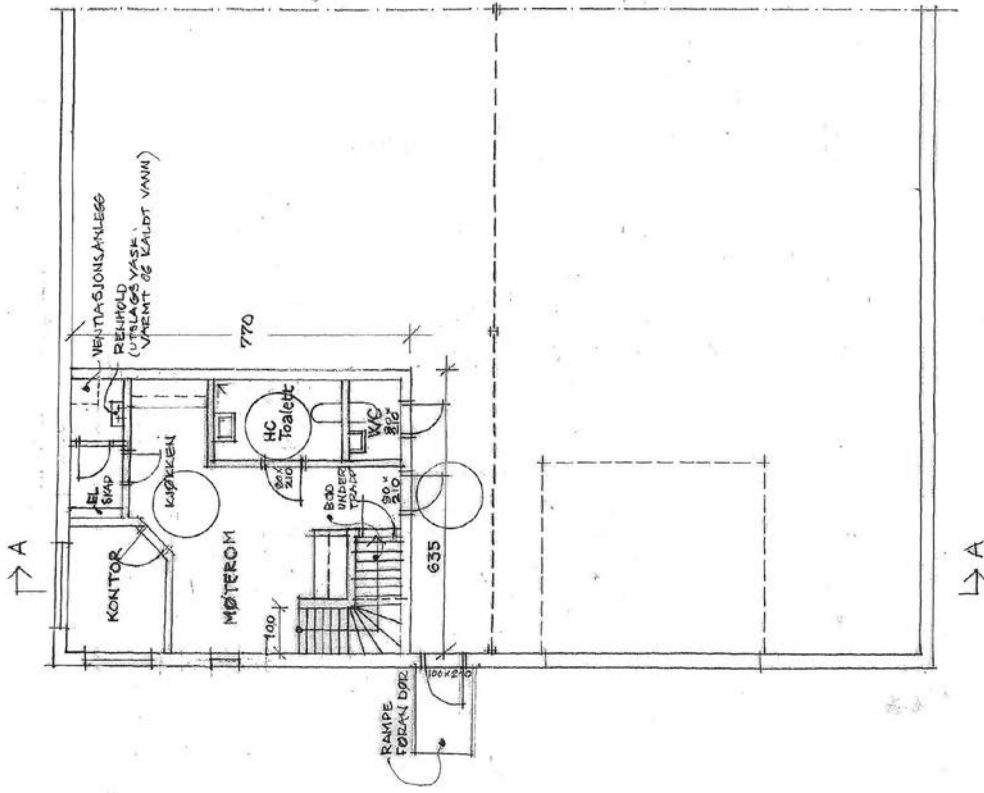
Tegn. E1

Innredning av kontor og lagerbygg

Dato 16.05. 2014

for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo

Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drøbak
 Tlf. 992 62 649. E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com. Org. nr. 983 034 322



Ny plan 1. etasje

Rev. Mål 1:100

Gjerdrumsveien 59, 2040 Klofta, Gnr. 17, bnr. 14 Ullensaker

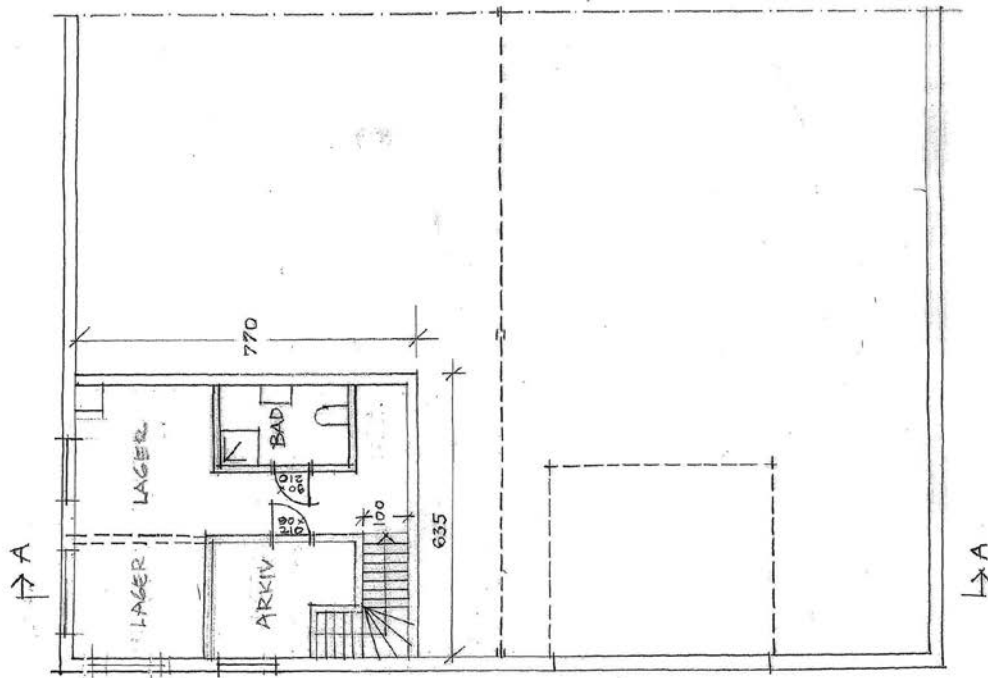
Tegn. E2

Innredning av kontor i lagerbygg

Dato 16.05.2014

for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo

Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Heivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drobak
 Tlf. 992 62 649, E-mail: Ivar.andreas.heivik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322



Ny plan 2.etasje

Rev.

Mål 1:100

Tegn. E3

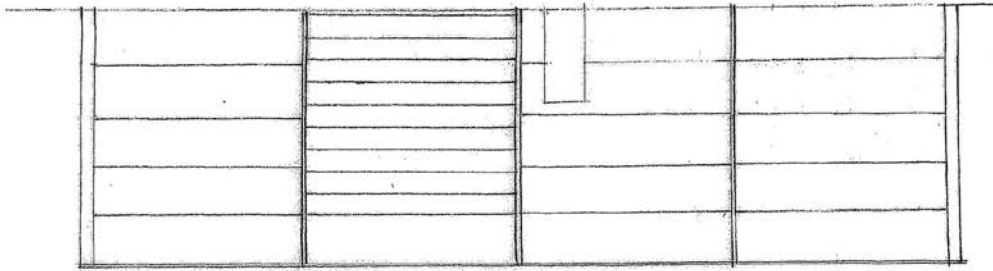
Dato 16.05.2014

Gjerdrumsveien 59, 2040 Kløfta, Gnr. 17, bnr. 14 Ullensaker
Innredning av kontor lagerbygg
 for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo

Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drøbak
 Tlf. 992 62 649. E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com. Org. nr. 983 034 322

Ekst. fasade nord
Rev.
Mål 1:100
Tegn. ES
Dato 16.05.2014

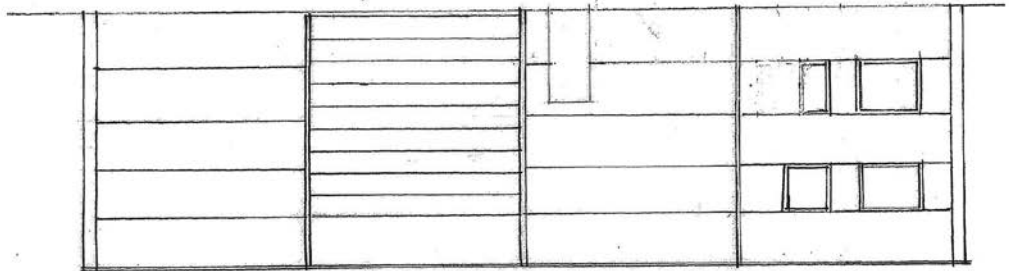
Gjerdumsveien 59, 2040 Kløfta, Cnr. 17, bnr. 14 Ullensaker
Innredning av kontor i industribygg
for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo
Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drøbak
Tlf. 992 62 649, E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322



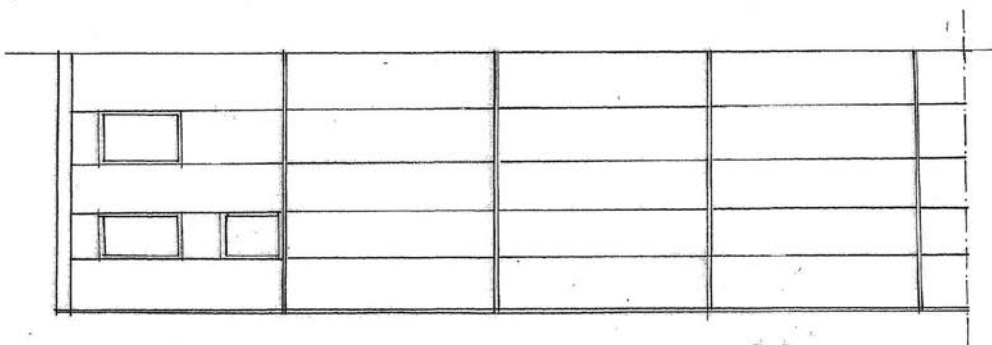
Ny fasade nord
Rev.
Mål 1:100
Tegn. E7
Dato 16.05.2014

Gjerdruusveien 59, 2040 Kløfta, Gnr. 17, bnr. 14 Ullensaker
Innredning av kontor i lagerbygg
for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo

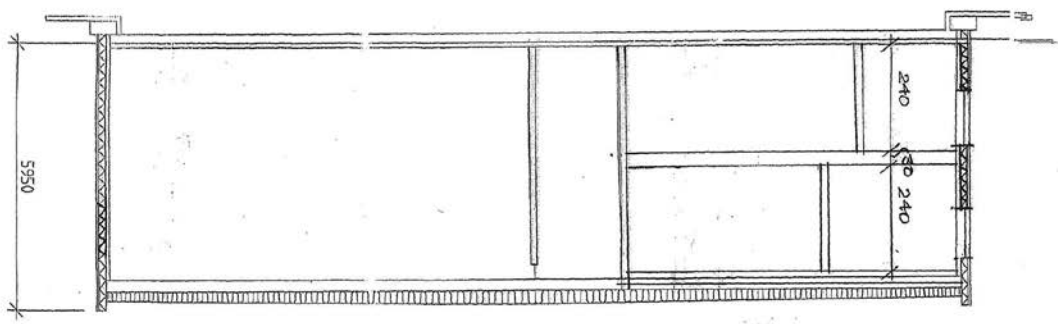
Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6, 1443 Drøbak
Tlf. 992 62 649, E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322



Ny fasade vest
 Rev.
 MÅI 1:100
 Tegm. E8
 Date: 16.05.2014
 Gjerdrumsveien 59, 2040 Klofta, Gar. 17, bnr. 14 Ullensaker
 Innrøding av kontor i lagerbygg
 for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo
 Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drøbak
 Tlf. 992 62 649, E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322



Snitt A-A
Gjerdrumsveien 59, 2040 Kløfta, Gnr. 17, bnr. 14 Ullensaker
Mål 1:100
Tegn. F4
Dato 16.05.2014 nn
Rev.
Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drebak
TF 992 62 649, E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322
for Cato Holm, Grenseveien 58, 0579 Oslo



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-17/14, Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.09.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.09.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	02.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

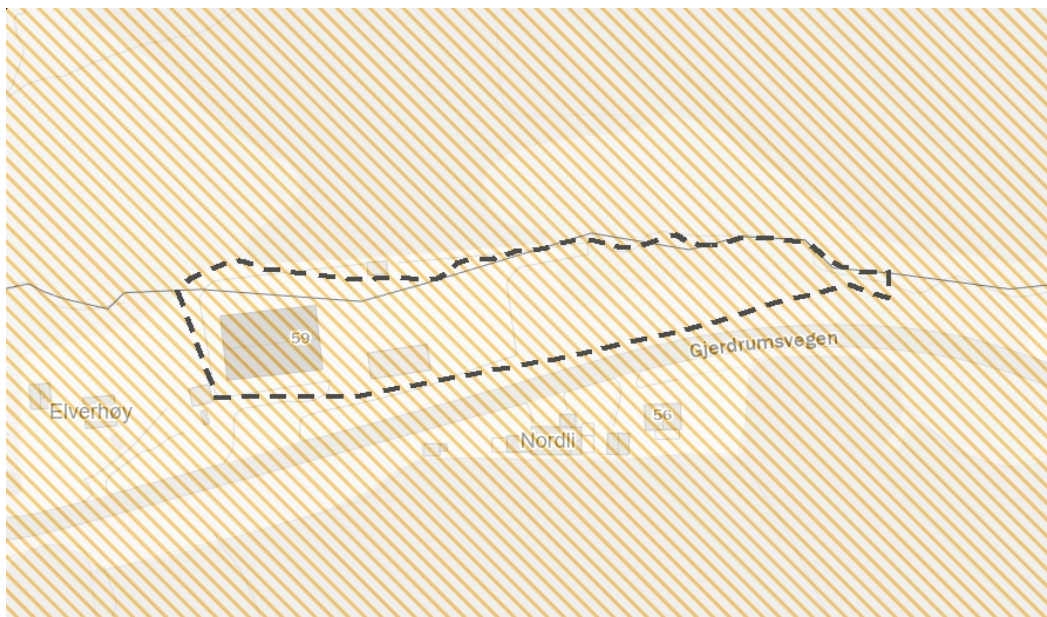
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	152.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.09.2024	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	67.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	27.2 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

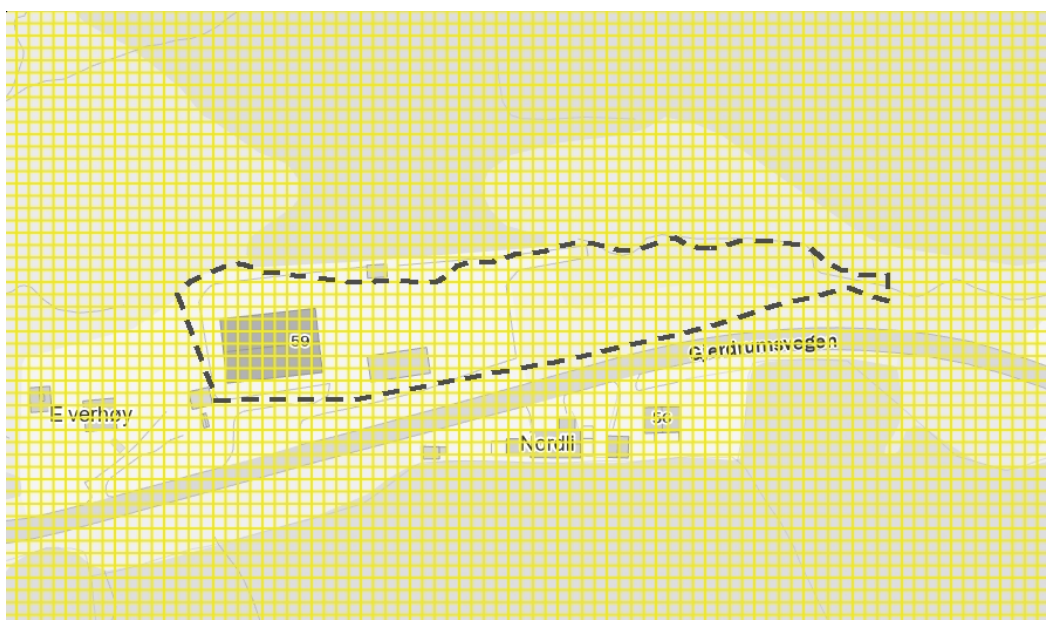
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.09.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

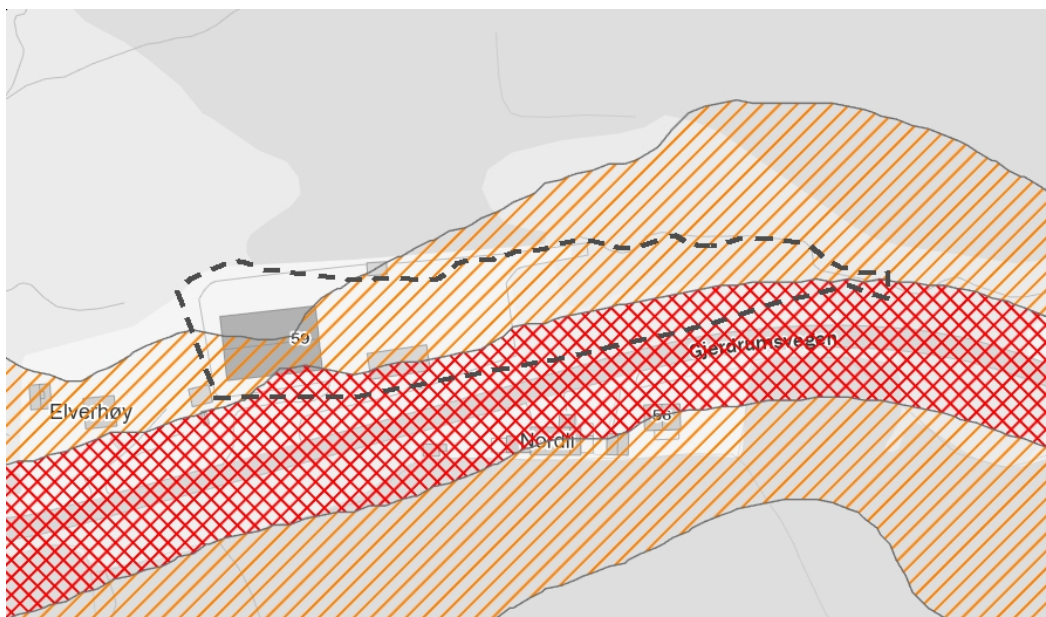
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	02.09.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gjerdrumsvegen 59
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre