

KALKYLE | FRADELING AV TOMT

Fyll ut gule felt

Adresse	Sjøskogenveien 32
Kommune	Ås
Antall måneder, forventet prosjektperiode	9
Prisantydning	kr 6 500 000

KOSTNADER

KJØP

Kalkulert kjøpspris	kr 6 500 000
Dokumentavgift (2,5 %)	kr 162 500

UTVIKLING

Lett oppussing av bolig	kr -
Søknadsarbeid Anode Consult AS, ved godkjent deling	kr 50 000
Kommunale gebyrer, søknad om deling	kr 25 000
Kommunale gebyrer, oppmåling av eiendom	kr 30 000

FINANSIERINGSKOSTNADER LÅN

Rente	8,0 %
Behov for lån (80 %)	kr 5 200 000
Behov for egenkapital (20 % + omk.)	kr 1 462 500
Rentekostnader	kr 312 000

ANDRE KOSTNADER

Drift: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm, forsikring ++	kr 54 000
Kostnad eiendomsmegler, alle eiendommer (pakketilbud)	kr 150 000
Styling av bolig	kr 25 000

INNETEKTER

Leieinntekter fra utleie under utviklingsperioden	kr 90 000
Salg av eiendom med eksisterende bolig	kr 5 700 000
Salg av ny tomt / tomter	kr 3 200 000

GEVINSTBEREGNING

Sum alle inntekter	kr 8 990 000
Sum alle kostnader	kr 7 308 500
Kalkulert prosjektgevinst	kr 1 681 500

NØKKELTALL

Gevinst GULL-investor	kr 1 245 200
EK-avkastning GULL-investor (Mål = over 58%)	85 %
Gevinst DIAMANT-investor	kr 1 186 125
EK-avkastning DIAMANT-investor (Mål = over 68%)	81 %

Annet

EK-avkastning totalt	115 %
----------------------	-------

Forholdstall prosjektgevinst / kjøpspris (Mål = over 20%)

26 %

Forholdstall verdi ny tomt/tomter vs kjøpspris (Mål = over 35%)

49 %

REFERANSER<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=306442389&ci=9>

Ref. 1, gjenv. bolig

<https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=321259528>

Ref. 1, ny tomt

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=279362321&ci=22>

Ref. 2, ny tomt

NOTATER IFT VURDERINGER

Den store tomten er ikke priset inn i særlig grad slik jeg vurderer det, og en fradeling vil trolig føre til at gjenværende bolig mister kun et sted mellom kr 500.000 og kr 1.000.000 i verdi.

Tomteprisene i området er høye, og det bør være veldig realistisk å selge tomten for over 3 millioner.

Ut i fra erfaringer med Ås kommune bør det være realistisk å gjennomføre prosjektet ila 9 måneder, som er noe raskere enn normalt anbefalt beregning som er 12 måneder.

ANALYSE | FRADELING AV TOMT

Prosjekt

Sjøskogenveien 32, gbnr. 107/346, Ås kommune

▸ Innhentet grunnbokutskrift? ▸ Evt heftelser som kan påvirke?

KOMMUNEPLAN

KPA 2022-2034

Arealformål Boligbebyggelse

Behov for dispensasjon fra

Fratrekk sannsynlighet

▸ Plankrav?	<input type="text" value="IR"/>		0 %
▸ Gjeldende arealformål?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Berører tiltaket dyrket mark?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Utnyttelsesgrad?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Minste tomtestørrelse?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Antall parkeringsplasser?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Minste uteoppholdsareal?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Konflikt med store trær?	<input type="text" value="Nei"/>	Det er store trær, men de blir ikke berørt.	0 %
▸ Brytes området tomtstruktur?	<input type="text" value="Nei"/>	Mye variasjon i området.	0 %
▸ Annet?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %

REGULERINGSPLAN

Områderegulering for frittliggende små

Arealformål Bolig

▸ Behov for dispensasjon?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Konflikt med frisktlinjer?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %
▸ Annet?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %

FARE- OG HENSYNSSONER

▸ Faresone kvikkleireskred?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %	
▸ Under marin grense?	<input type="text" value="Ja"/>	▸ Evt positiv geoteknisk utredning?	<input type="text" value="IR"/>	0 %
▸ Faresone flom?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %	
▸ Faresone fjell-/snøskred?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %	
▸ Forbudssone sjø/vassdrag?	<input type="text" value="Nei"/>		0 %	
▸ Finnes det kulturminner?	<input type="text" value="Ja"/>	▸ Evt til hinder for utbygging?	<input type="text" value="Nei"/>	0 %

VEGRETT OG ADKOMST

▸ Tilgjengelig adkomstveg?	<input type="text" value="Ja, privat veg"/>	▸ Positiv grunneier/veglag?	<input type="text" value="IR"/>	0 %
▸ Behov for ny avkjørsel?	<input type="text" value="Ja"/>	▸ Evt positiv uttalelse kommunen?	<input type="text" value="-"/>	10 %

VANN OG AVLØP INFRASTRUKTUR

▸ Fremskaffet VA-kart?	<input type="text" value="Ja"/>	▸ Ser det greit ut å koble seg til?	<input type="text" value="Ja"/>	0 %
▸ Er VA-avd i kommunen positiv?	<input type="text" value="-"/>			0 %
▸ Evt erklæring fra nabo?	<input type="text" value="-"/>			0 %

ANNET

Behov for dispensasjon fra

▸ Aktuell støysone?	<input type="text" value="Ingen"/>	▸ Evt positiv støyrapport?	<input type="text" value="IR"/>	0 %
▸ Avstand fra offentlig veg?	<input type="text" value="Nei"/>			0 %
▸ Avstand fra høyspent/transf.	<input type="text" value="Nei"/>			0 %
▸ Avstand bygg til grense < 4 m ?	<input type="text" value="Nei"/>	▸ Evt skriftlig aksept fra nabo?	<input type="text" value="IR"/>	0 %
			Sum fratrekk:	10 %

ESTIMERT SANNSYNLIGHET FOR GODKJENT FRADELING:

85 %

NOTAT | SJØSKOGENVEIEN 32

Dette notatet gjelder mulig fradeling av eiendom med gårds- og bruksnummer **107/346** i **Ås kommune** med adresse **Sjøskogenveien 32**. Eiendommens areal er på **2.266 m²**. Den aktuelle eiendommen er fra før bebyggt med én enebolig i tillegg til én garasje.

1. SKISSE MULIG LØSNING



Forslag til delelinje tomt, adkomst og plassering ny bebyggelse.

2. AREALBEREGNING

Boligen som er skissert inn på mulig fradelt tomt er en husmodell «Noomi» fra ABChus. Dette er en enebolig på 92 m² bebygd areal (BYA), Les mer her om boligen:

<https://abchus.no/ferdighus/moderne-hus/noomi/>

Dette er bare et eksempel for å vise at det er mulig å få plass til en bolig. Ved søknad om fradeling så må det utarbeides en situasjonsplan som viser nøyaktig forslag til løsning. Den boligen man tegner inn på en fradelingssøknad vil ikke være bindende i forhold til hva man kan bygge. Det er kun for å illustrere at det er mulig å bygge en bolig på eiendommen. Vi anbefaler at man ved søknad om fradeling skisserer inn en relativt liten bolig. På den måten unngår man at den skisserte boligens størrelse kan virke negativt i forhold til fradelingssøknaden. Når man så en gang skal søke om byggetillatelse for oppføring av bolig kan man heller søke om den boligen man faktisk ønsker å bygge.



Husmodell «Noomi»

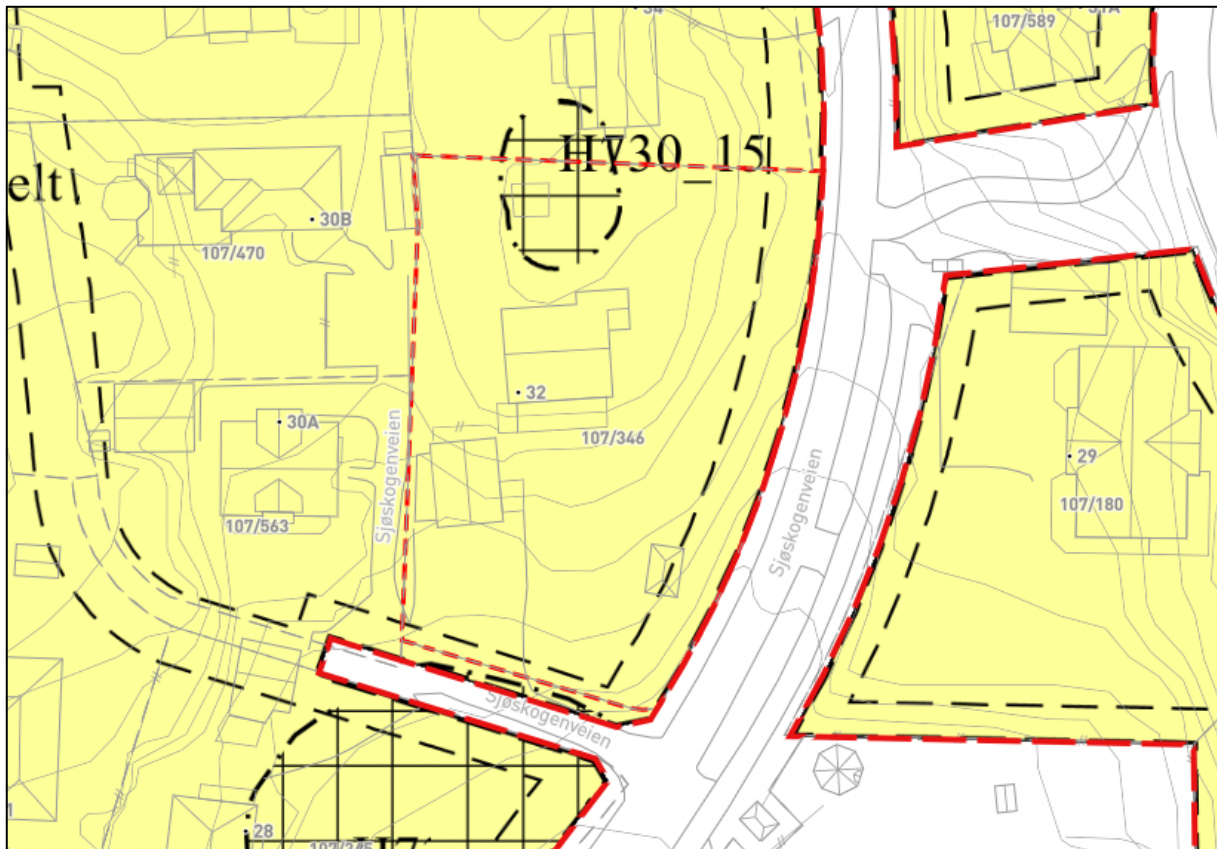
AREALBEREGNINGER

Tomt med eksisterende hus	1336 m²
BYA eksisterende bolig (ca)	110 m ²
BYA nye parkeringsplasser	36 m ²
Utnyttet %-BYA (146 / 1336)	10,9 %
Ny tomt	930 m²
BYA skissert bolig	92 m ²
BYA garasje	55 m ²
Utnyttet %-BYA (147 / 930)	15,8 %

3. GJELDENE PLANER

Gjeldende kommuneplan er «Kommuneplanen 2022-2034», tredd i kraft 15.06.2022. Aktuell eiendom har arealformål «boligbebyggelse, nåværende» i kommuneplanen.

NB: Det jobbes med en helt ny reguleringsplan som vil gjelde de fleste småhusområdene i kommunen (også aktuell eiendom). Og kommunen har begynt å forholde seg til denne planen allerede, og behandler søknader ihht nye bestemmelser. Vi vil derfor i denne rapporten først og fremst forholde oss til disse nye bestemmelsene som vi vet er mest aktuelle.



Utsnitt fra småhusplanen.

VIKTIGSTE BESTEMMELSER I KOMMUNEPLANEN

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

§1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner (Gjeldende reguleringsplan er ikke listet opp i §1.2)

§14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:

- Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
- Det tillates ikke ark eller takoppløft.
- Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- Tiltak på maksimalt 50 m² BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
- Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.

- f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
- g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
- h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

VIKTIGSTE BESTEMMELSER I KOMMENDE REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I ÅS KOMMUNE (SMÅHUSPLANEN)

7.1 Grad av utnyttning

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m²
- tomannsbolig.

7.2 Høyder

Tillatt BYA er 22% innenfor følgende høyder:

Taktype	Gesims inntil (i meter)	Møne inntil (i meter)
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-
Flatt	7,00	-

7.5 Garasje, carport og uthus

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.

9. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m². Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig, og 550 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført. En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende enebolig. Boligtomt skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

10. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

11. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m² for hver enebolig
- 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m² for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Terrasser og balkonger større enn 15 m² skal regnes med i uteoppholdsareal. Takterrasse skal være forbundet med en del av bygningen på samme nivå. Takterrasser skal trekkes minimum 0,30 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gunstig lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stamme over 90 cm målt 1 meter over terreng. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som samlet er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak, samt plan for håndtering av overskuddsmasser.

13. Overvannshåndtering


Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom i tråd med kommunens norm for overvannshåndtering vedtatt 02.09.2015. Det kreves en blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drens vann.

Annet, kulturminner:

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.09.2023
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjøre enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

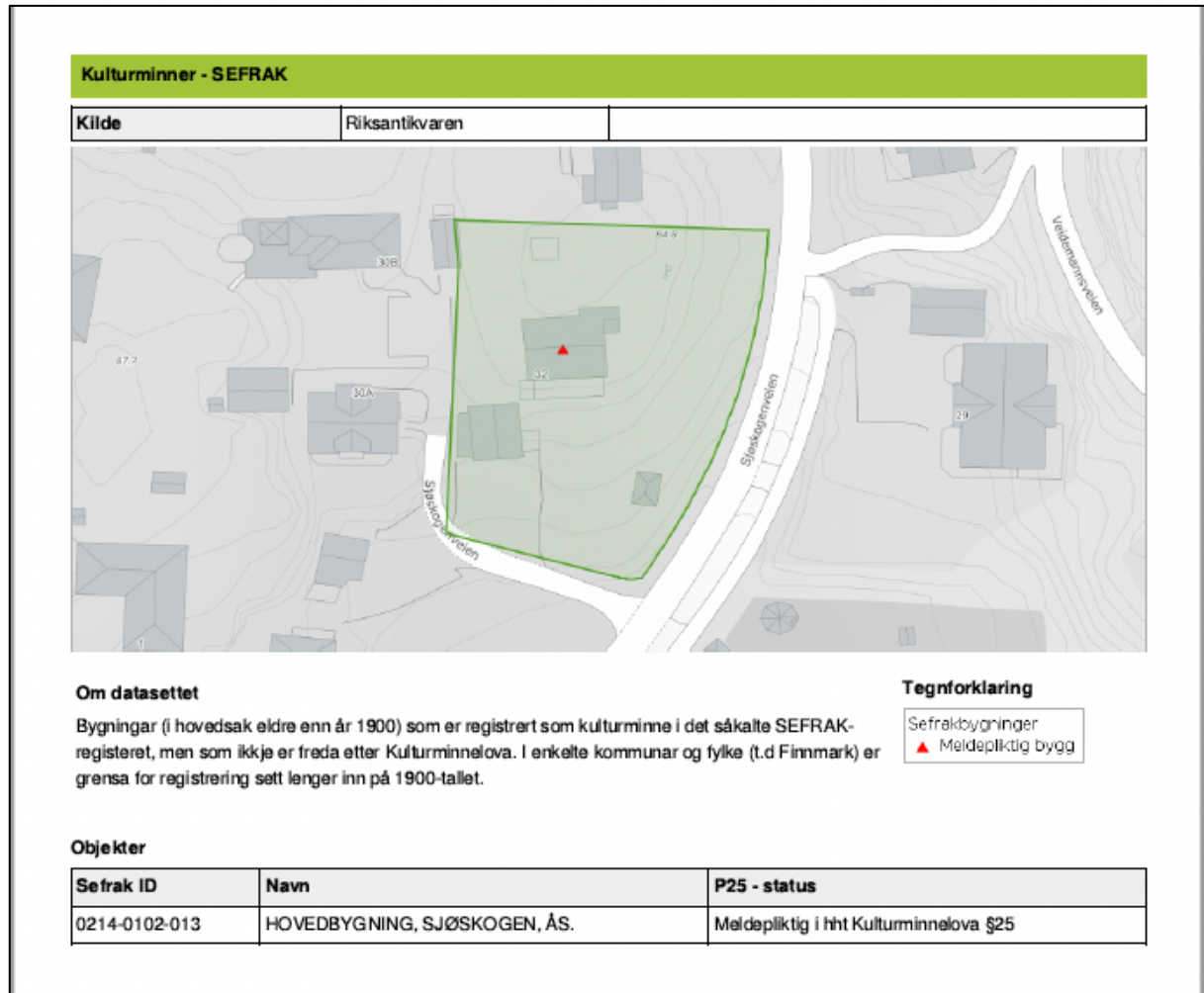
Tegnforklaring

- Sikringssone
- Sikringssone
- Lokalitet
- Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Nøstvet	3021	58416-1	E-BER	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/58416)

Kulturminner

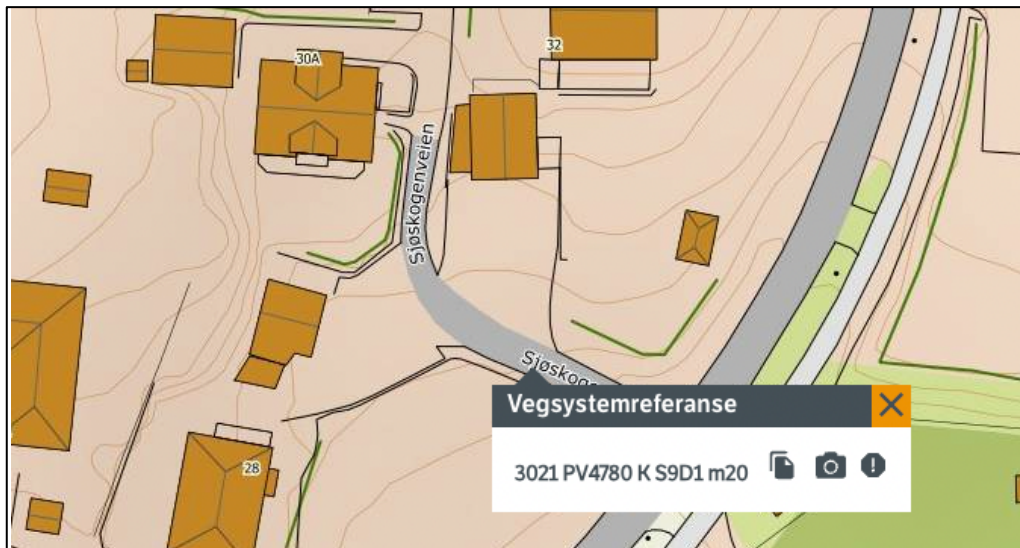


Vernet bygg

4. INFRASTRUKTUR

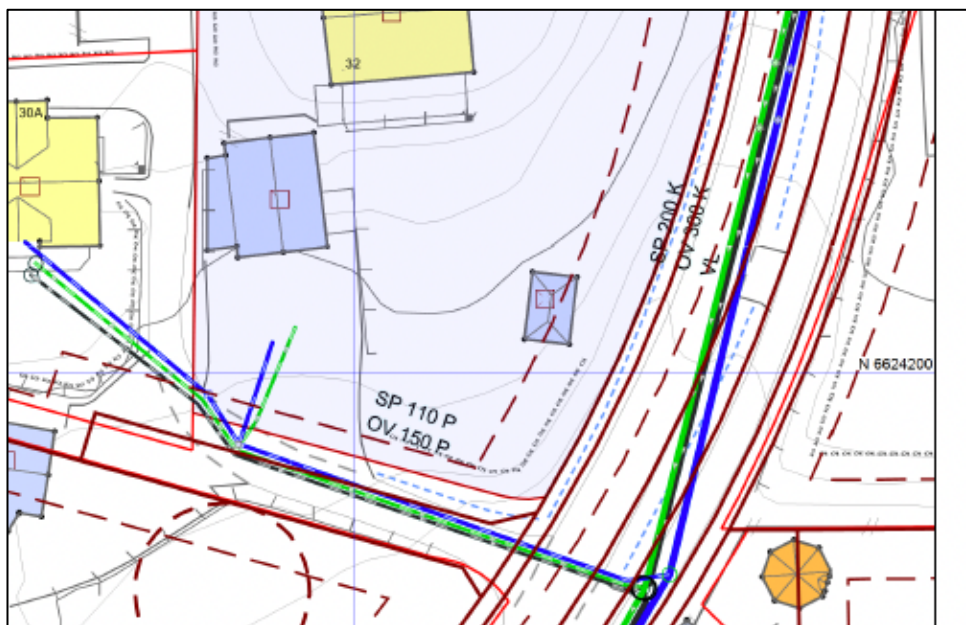
VEG / ADKOMST

Stikkveien inn til eiendommen er en privat vei, og man må sannsynligvis innhente en veirett fra hjemmelshaver (eier Lars Juul) for å sikre ny tomt veirett. Alternativt kan man søke om å etablere en ny avkjøring fra kommunal vei mot øst.



Utsnitt fra Statens Vegvesen sitt vegkart.

VANN OG AVLØP



VA kart

VA ligger i hensynssone for kulturminne, se figur 1. Men mulig man kan benytte eksisterende stikkledning inn. Evt gå utenom hensynssonen.