

Tomt Høgåstoppen 41

FLATEBY

notar



Prisantydning Kr. 2 290 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Tomt Høgåstoppen 41

**Solrik, regulert boligtomt uten byggeklausul
beliggende i et rolig og barnevennlig område i
Enebakk kommune | BYA=30%**

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Adresse | Tomt Høgåstoppen 41 1911 FLATEBY |
| Prisantydning | Kr 2 290 000,- |
| Omkostninger | Kr 76 240,- |
| Totalpris | Kr 2 366 240,- |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Tomter - bolig |
| Soverom | 0 |

Stian Berglund v/ Notar Romerike selger nå en solrik tomt på Høgåsen, i et nyetablert og barnevennlig område. En grovplanert selvbyggertomt uten byggeklausul.

Her får du en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til natur, samtidig som området er godt egnet for barnefamilier.

Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet (vedlagt salgsoppgave)

-På tomten (BF1-BF5) kan det oppføres enebolig/tomannsbolig med en utnyttelsesgrad på 30% BYA

-Tomtens størrelse 766,4 kvm

-Rolig og etablert boligområde

-Gode solforhold og hyggelige omgivelser

-Nærhet til natur, marka og rekreasjonsområder

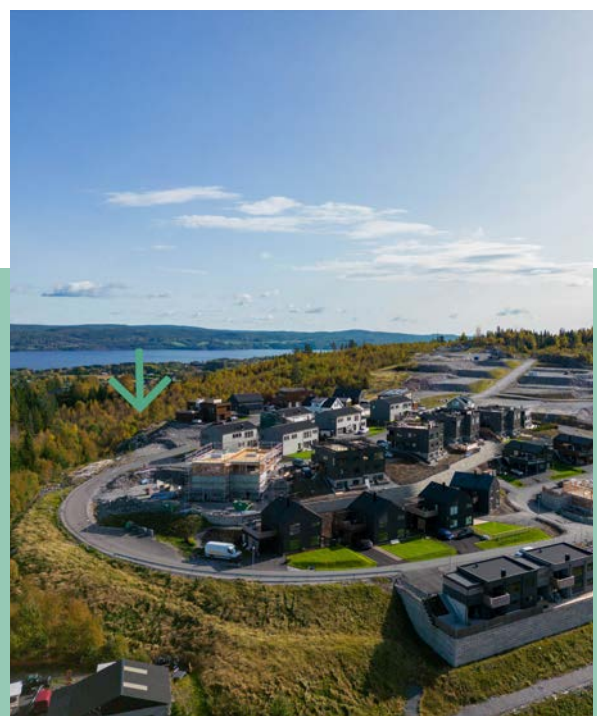
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

| | |
|-------------------|----|
| Om boligen | 3 |
| Ditt nye nabolag | 5 |
| Nøkkelinformasjon | 7 |
| Vedlegg | 17 |
| Budgivning | 87 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Høgåsen - Et nyetablert boligfelt under utvikling :

På Høgåsen selges det nå en solrikk, grovplanert selvbyggertomt uten byggeklausul. Eiendommen er nær marka og ligger idyllisk til.

På tomten (BF1-BF5) kan det oppføres enebolig/tomannsbolig med en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet (vedlagt salgsoppgaven).

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:

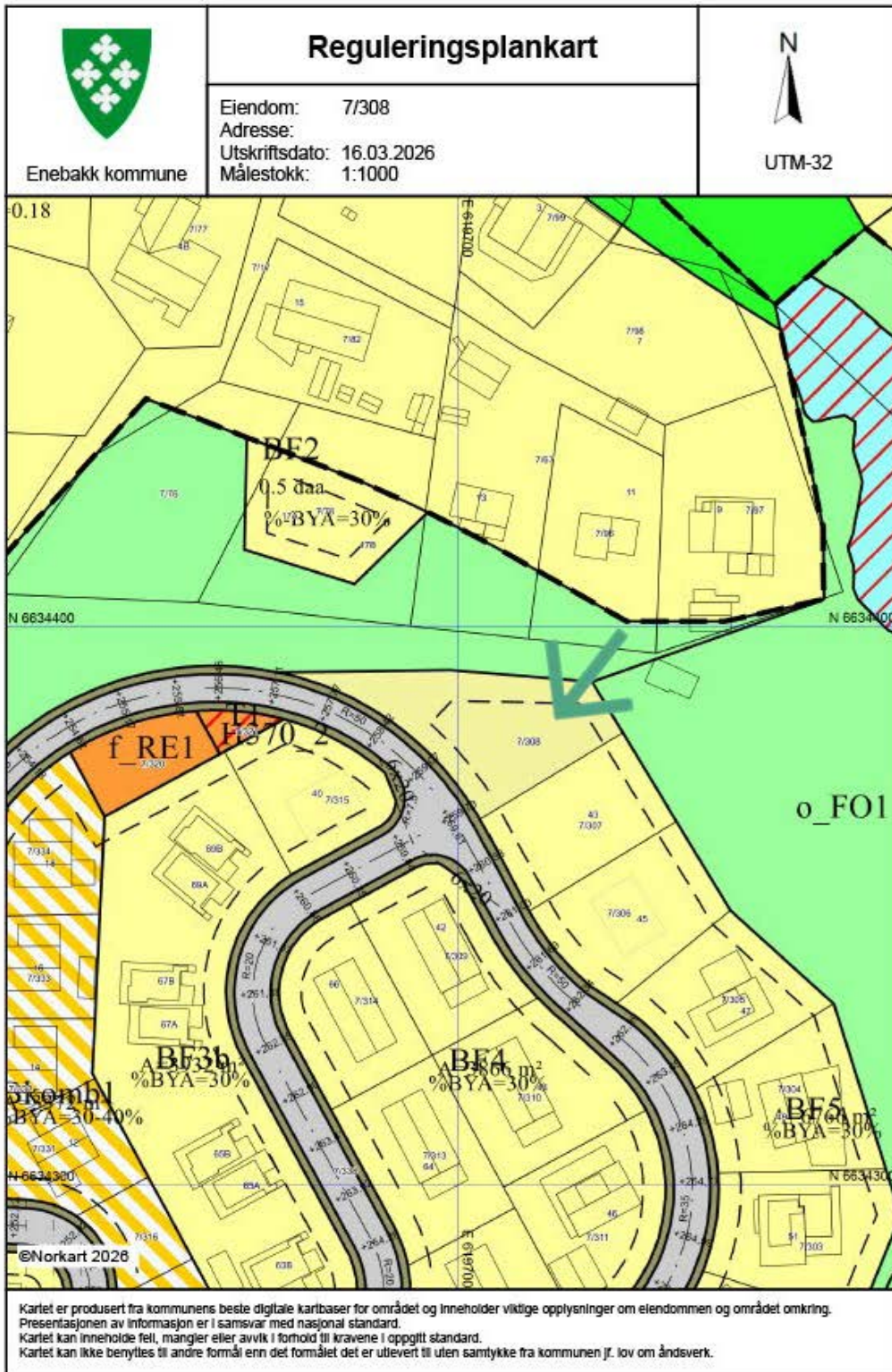
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Nærområdet har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og nydelige rekreasjonsområder. Det er kort vei til Øyeren med gode bade- og fiskemuligheter.

Samfunnshuset er stedets sosiale samlingspunkt med et stort spekter av klubber og aktiviteter. Ved Stranden skole ligger Flatebyhallen og Vidotta kunstgressbane, og det er ca. 1,6 km til Streifinn idrettsanlegg med ballbinge, grusbane og skatepark. Det er også kort vei til Atletico treningssenter, rideklubb og hundeklubb

Myrdammen er et flott friluftsområde opparbeidet med turveier, toaletter, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra parkeringsplassen på Myrdammen er det kort vei til fine turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Det er enkel adkomst til Østmarka som kan benyttes gjennom hele året.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller på Flatebysenteret. Flatebysenteret har Sparbutikk, blomster, velvære, frisør og restaurant. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bjerke som ligger ca. 800 meter unna.



Høgåstoppen 41

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tomt Høgåstoppen 41, 1911 FLATEBY

OPPDRAKSNUMMER

23-0034/26

SELGER

Kim-Rudi Kristiansen Lie

Camilla Elise Jonassen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 308, , ideell andel 1/1.

i Enebakk kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 766 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er grovplanert med stedlige masser, leveres grovplanerte slik de fremstår i dag. Kjøper står selv ansvarlig for eventuelle videre tilpasninger av tomteområdet.

Tomtene leveres med vei, fiber, vann, avløp og strøm i tomtegrensen. Kjøper må selv sørge for påkobling til eksisterende privat anlegg, og er selv ansvarlig for alle tilkoblingsavgifter til Enebakk kommune. Se punktet "Tilknytning til offentlig avløpsnett - Engangsgebyr".

Offentligregulert VA- og veistruktur skal overtas av Enebakk kommune. Tomtene vil ha privat stikkledning til offentlig tilknytningspunkt.

Veianleggene skal være offentlige. Avkjørsel fra kommunal vei inn på privat tomt skal opparbeides av kjøper ihht. områdets regulering og kommunens veinorm.

Kostnader og ansvar i forbindelse med søknadsprosessen og opparbeidelsen er kjøpers ansvar alene.

Offentlige veier skal opparbeides etter til enhver tid gjeldene kommunal veinorm.

- Vei o_KV1 anlegges som samlevei Sa2 med langsgående gang-/sykkelvei med reguleringsbredde 15,5 meter.
- Vei o_V2-1 opparbeides som samlevei Sa2 med fortau og med bredde 12,25 meter.
- Vei o_V2-4 opparbeides som atkomstvei A1 med fortau med regulert bredde 11,0 meter.
- Øvrige regulerte veier opparbeides som atkomstvei A1 med regulert bredde 8,0 meter.

Veianlegg f_V2-3 er felles for bebyggelsen i sydlige del av områdene BK4, sydøstlige del av Bkomb3 og hele område BK5.

Offentlige veier skal opparbeides med fortau etter til enhver tid gjeldene kommunal veinorm.

Tiltak på tomten skal holdes innenfor byggegrenser, og må ikke påvirke tilstøtende anlegg.

Bortsett fra ferdigstilling av infrastruktur iht. rekkefølgekrav, er opparbeidelsen av området å anse som avsluttet fra selgers side, og det vil ikke bli utført mer arbeid på området.

Grunnforhold:

Hoveddelen av planområdet er fjell med tynne moreneavsetninger over. Det foreligger ikke berggrunnsdata fra NGU over området. Løsmassekart fra NGU viser tykke havavsetninger i området ved Fiolveien. Det ble gjennomført geotekniske undersøkelser da reguleringsplanen ble utarbeidet, som dokumenterer at grunnen er av slik kvalitet at den kan anvendes til veioppbygging og plassering av trafostasjon. Det er følgelig moderate forekomster av radon i området.

Tilliggende fasiliteter:

Det vil bli etablert enkelte fellesanlegg som lekeplass og renovasjon tilhørende dette området. Områdene opparbeides av selger, og ansvaret for fellesområdene overtas av kjøperne på gitt overtagelsesdato, med overtagelsesforretning. Velforeningen overtar deretter ansvaret for FDV av lekeplasser, renovasjon og andre fellesområder.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Reguleringen og utbyggingsavtalen vil alltid gå foran salgsoppgaven. Interessenter må derfor lese og forstå reguleringen før bud inngis.

Kjøpere av tomt i området forplikter seg til å oppfylle de krav i reguleringen og utbyggingsavtalen som omfatter enkelttomter. Dette omfatter, men begrenser seg ikke til parkeringskrav, maksimal utnyttelsesgrad o.l.

Eiendommen er ferdig regulert og kjøper kan gå rett på byggesøknad, dersom man forholder seg til gjeldende regulering.

Eiendommene er i hovedsak regulert til formålet:

Frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

- Boligbebyggelse, B1 - B6
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1 - BF5
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK1 - BK5
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB1, (BB1A, BB1B)
- Barnehage, BHG
- Energianlegg, T1 - T3 og E1
- Renovasjon, f_RE1 - f_RE2
- Lekeplasser f_Lek1 - f_Lek3
- Bebyggelse - kombinert småhusbebyggelse Bkomb1 - Bkomb4

§ 5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse felt BF1 - BF5 (Bkomb1 - Bkomb4)

(1. avsnitt)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Innenfor BF1- BF5 (Bkomb1 - Bkomb4) kan det oppføres enebolig/ tomannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %.

Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Området inngår i reguleringsplan nr. 432 vedtatt 26.03.2020.

Tomtene ligger innenfor delområde BF3b, BF4 og BF5 og er avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Rekkefølgebestemmelser:

Antall boliger som kan ferdigstilles de to første årene er inntil 50 boliger pr. år. I løpet av påfølgende 5-årsperiode, fra år 3-8, skal det ikke bygges mer enn 30 boenheter pr. år.

Før søknad om igangsettingstillatelse av bolig sendes til kommunen skal det innbetales et engangsbeløp som bidrag til opparbeidelse av Haugdammen. Dette beløpet er allerede innbetalt.

Det skal innføres parkeringsforbud langs private og kommunale veier i tilknytning til og innenfor planområdet

VEI/VANN/KLOAKK

Tomteområdet er opparbeidet med felles kommunal vei.

Område f_RE1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling for alle boligene innenfor områdene BK1, BF3-BF5 og Bkomb1. Anleggene skal baseres på godkjent system med nedgravde tanker.

Ansvar og FDV av anlegget og området rundt overtas av velforening, eller ved tingsrettslig sameie.

Tilknytning til offentlig avløpsnett - Engangsgebyr

Hvilket engangsgebyr som er gjeldende vil variere ut ifra boligtype, størrelse og omfang.

Alle priser finnes på Enebakk kommune sine hjemmesider - <https://www.enebakk.kommune.no/tjenester/avfall-vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/tilknytning-til-vann-og-avlop/>

RADONMÅLING

Hoveddelen av planområdet er fjell med tynne moreneavsetninger over. Det foreligger ikke berggrunnsdata fra NGU over området. Løsmassekart fra NGU viser tykke havavsetninger i området ved Fiolveien. Det ble gjennomført geotekniske undersøkelser da reguleringsplanen ble utarbeidet, som dokumenterer at grunnen er av slik kvalitet at den kan anvendes til veioppbygging og plassering av trafostasjon. Det er følgelig moderate forekomster av radon i området.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 290 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen når bolig bygges og tas i bruk.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien på eiendommen er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien er ulik for primærbolig og sekundærbolig.

For primærbolig (der boligeier er folkeregistrert pr 1. januar) utgjør formuesverdien 25% av kvadratmeterprisene og 90 % for sekundærboliger (alle andre boliger).

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi av ubebygget tomt hverken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 290 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,-))

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 76 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 366 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1859/900198-1/6 07.12.1859 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 18
BESTEMMELSE OM BRENSEL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 291

1988/6210-1/6 27.04.1988 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 133
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 291

2002/1432-2/6 30.01.2002 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 206
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 291

2020/3250441-1/200 29.10.2020
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING
Gjelder også utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 291

2020/3474354-1/200 11.12.2020

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 291

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/118379-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3028 GNR: 7 BNR: 308

Servitutter:

2022/612217-1/200 08.06.2022

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 346

Bestemmelse om felles lekeplasser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNBOKSDATO

17.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Tomten overtas i den stand den var ved besiktigelse.

Kjøper plikter å samtykke til fradeling, sammenføring, tinglysning og/eller andre forhold som berører eiendommen i den videre utviklingen av området.

Sikkerhetsstillelse:

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport, samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

31.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner
Epost: stian@notar.no
Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses. Dette gjøres i samråd med megler.

Det hefter ikke odel på eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Egenerklæringsskjema
Grunnkart
Oversiktskart
Ledningskart
Eiendomskart
Reguleringsbestemmelser for plan nr. 432, Boligområde Høgåsen
Reguleringsplankart
Tinglyste avtaler
Tinglyst vegrett
Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027
Bud og budgivning

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TOMT HØGÅSTOPPEN 41

Egenerklærings skjema

Grunnkart

Oversiktskart

Ledningskart

Eiendomskart

Reguleringsbestemmelser for plan nr. 432, Boligområde Høgåsen

Reguleringsplankart

Tinglyste avtaler

Tinglyst vegrett

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------------------------|
| Meglerfirma | |
| Notar Romerike | |
| Oppdragsnr. | |
| 23-0034/26 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Camilla Elise Jonassen | Kim-Rudi Kristiansen Lie |
| Gateadresse | |
| Tomt Høgåstoppen 41 | |
| Poststed | Postnr |
| FLATEBY | 1911 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 1 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Initialer selger: CEJ, KKL

1

Document reference: 23-0034/26

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Camilla Jonassen | 22b0f44ffc3a4fe83488d9 2b54918a5aba8d65b8 | 24.03.2026 13:02:14 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Kim Lie | 61817b1a1c50050f288552 988e9ba7505a015bfe | 03.03.2026 21:01:29 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 23-0034/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Høgåstoppen 43

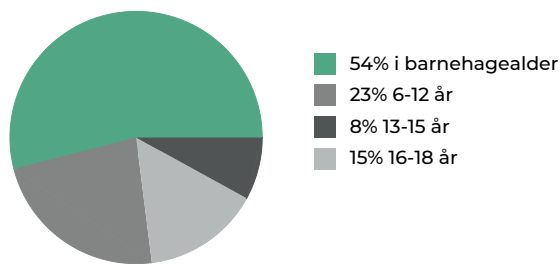
Offentlig transport

| | |
|--|---------------------|
| 🚏 Bjerke Linje 350 | 14 min 🚶 1.3 km |
| 🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer | 24 min 🚶 18.3 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen | 52 min 🚶 |

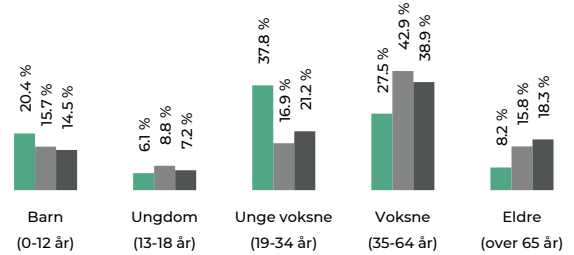
Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser | 11 min 🚶 0.9 km |
| Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser | 7 min 🚶 3.4 km |
| Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-1...16 min 🚶 358 elever, 15 klasser | 11.9 km |
| Rælingen videregående skole 579 elever | 20 min 🚶 15.2 km |
| Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser | 26 min 🚶 19.8 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Grunkrets: Melgård | 98 | 49 |
| Kommune: Enebakk | 11 249 | 4 588 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|--------------------|
| Hauglia barnehage (0-5 år) 50 barn | 13 min 🚶 1.2 km |
| Melgård barnehage (1-5 år) 60 barn | 20 min 🚶 1.4 km |
| Bergskaug Fus barnehage (0-5 år) 50 barn | 18 min 🚶 1.6 km |

Dagligvare

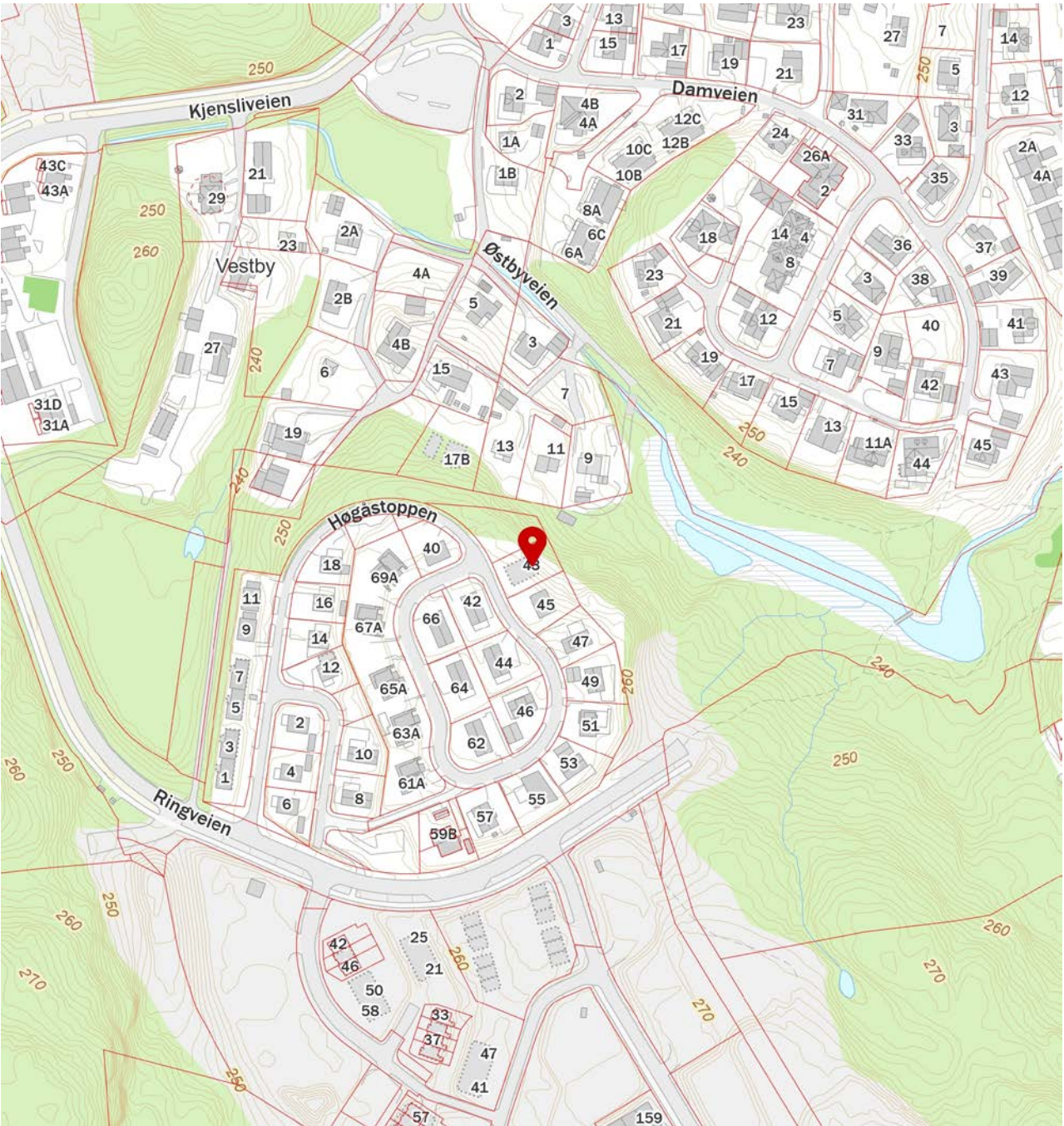
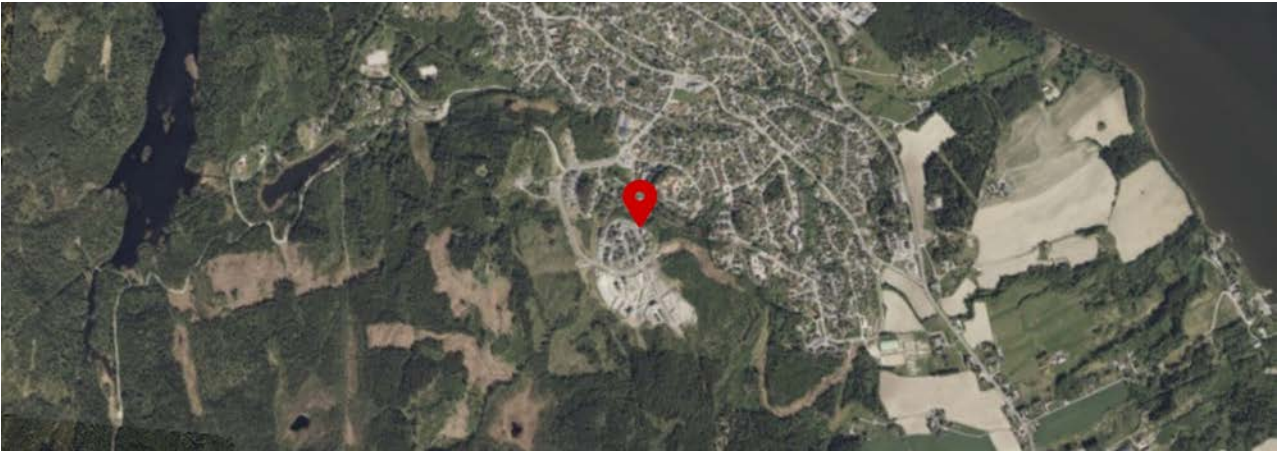
| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Coop Extra Flateby PostNord | 15 min 🚶 1.4 km |
| Spar Flateby PostNord | 25 min 🚶 1.7 km |

Sport

| | |
|---|--------------------|
| 🏠 Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill | 12 min 🚶 1 km |
| 🏈 Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill | 16 min 🚶 1.4 km |
| 🏊 Atletico Flateby | 5 min 🚶 |
| 🏊 Puls Marikollen | 19 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 2026



FINN 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 2026



Enebakk kommune

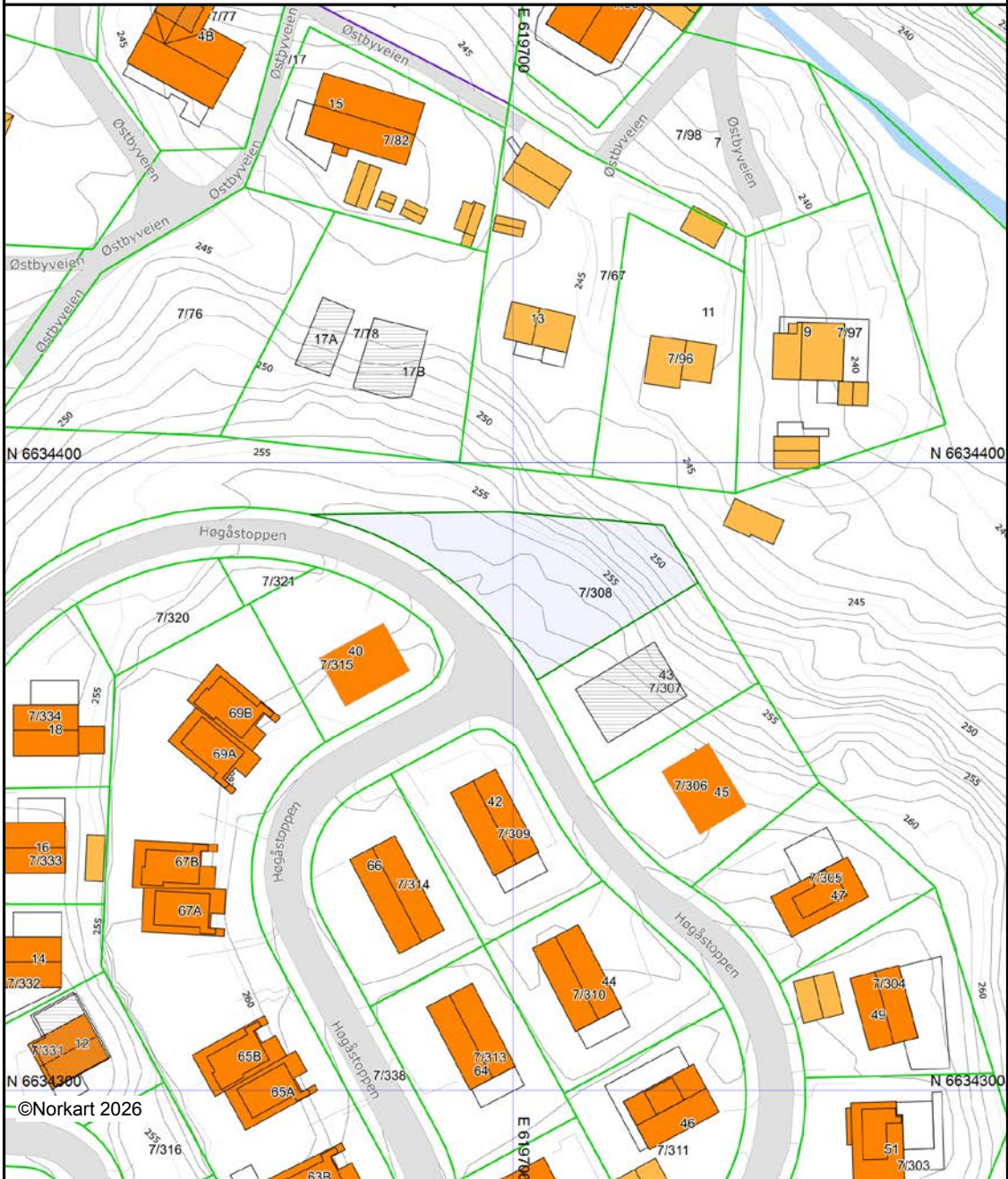
Grunnkart

Eiendom: 7/308
Adresse:
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

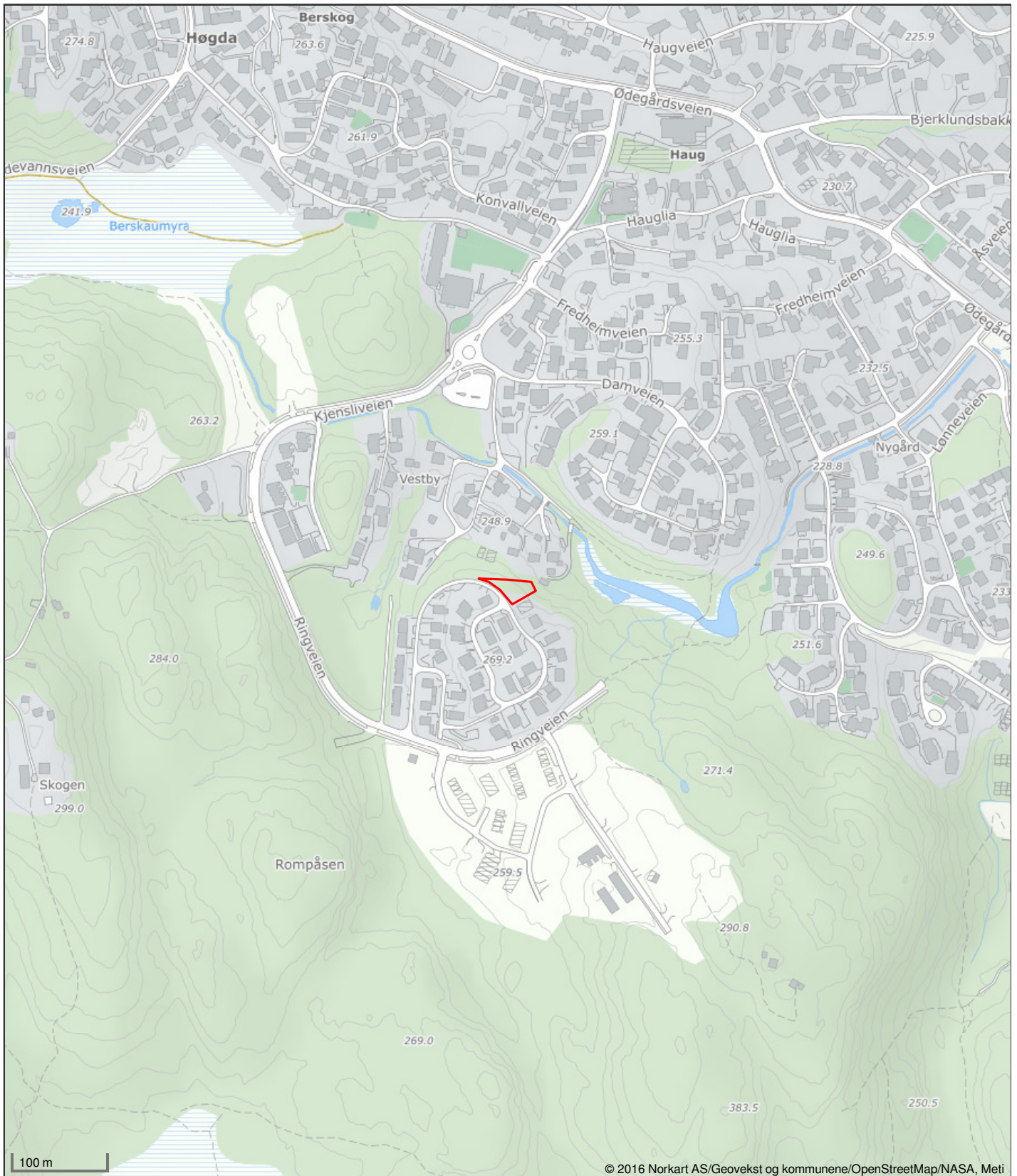
| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 3220 - 7/308//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Enebakk kommune

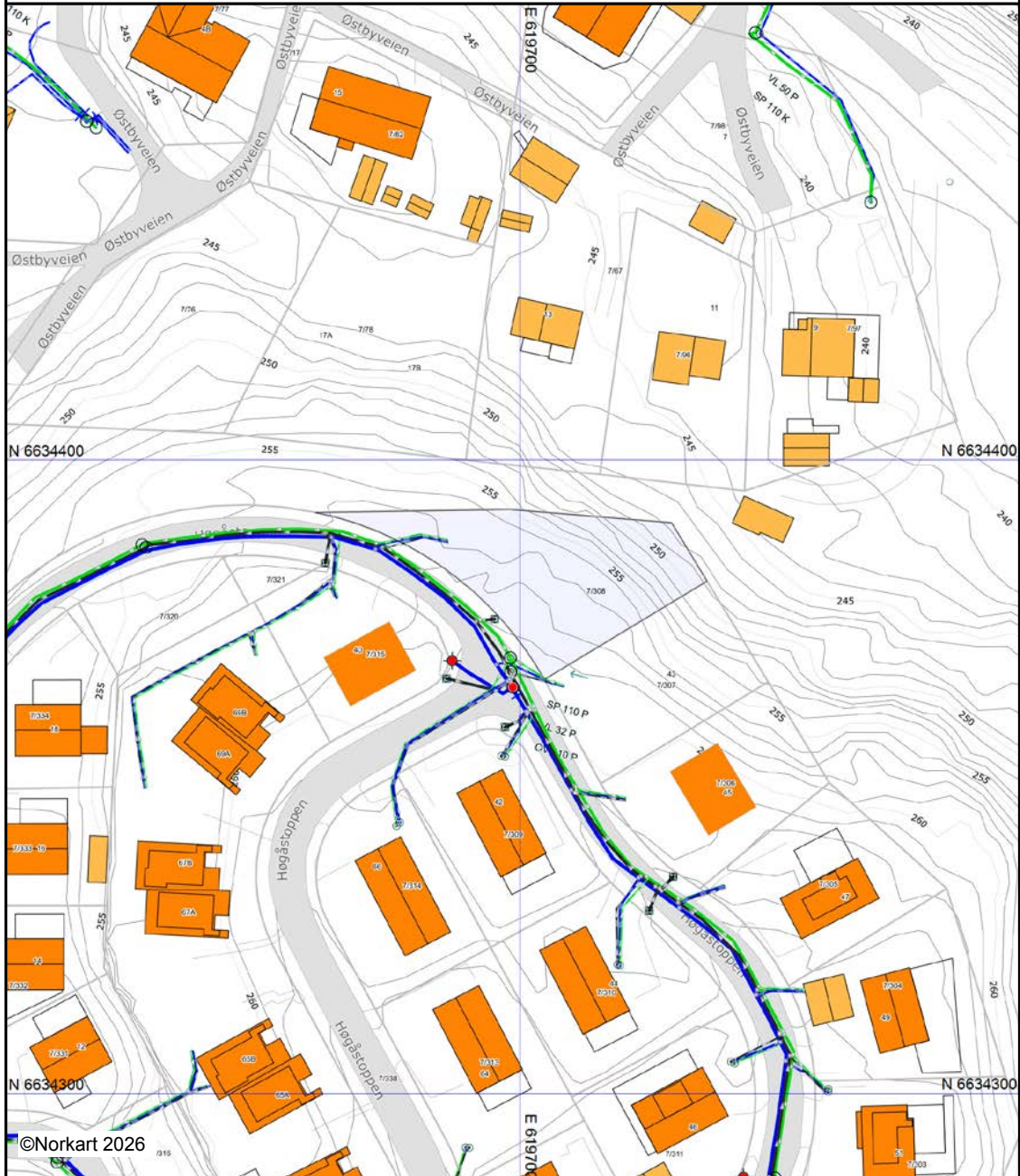
Ledningskart

Eiendom: 7/308
Adresse:
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

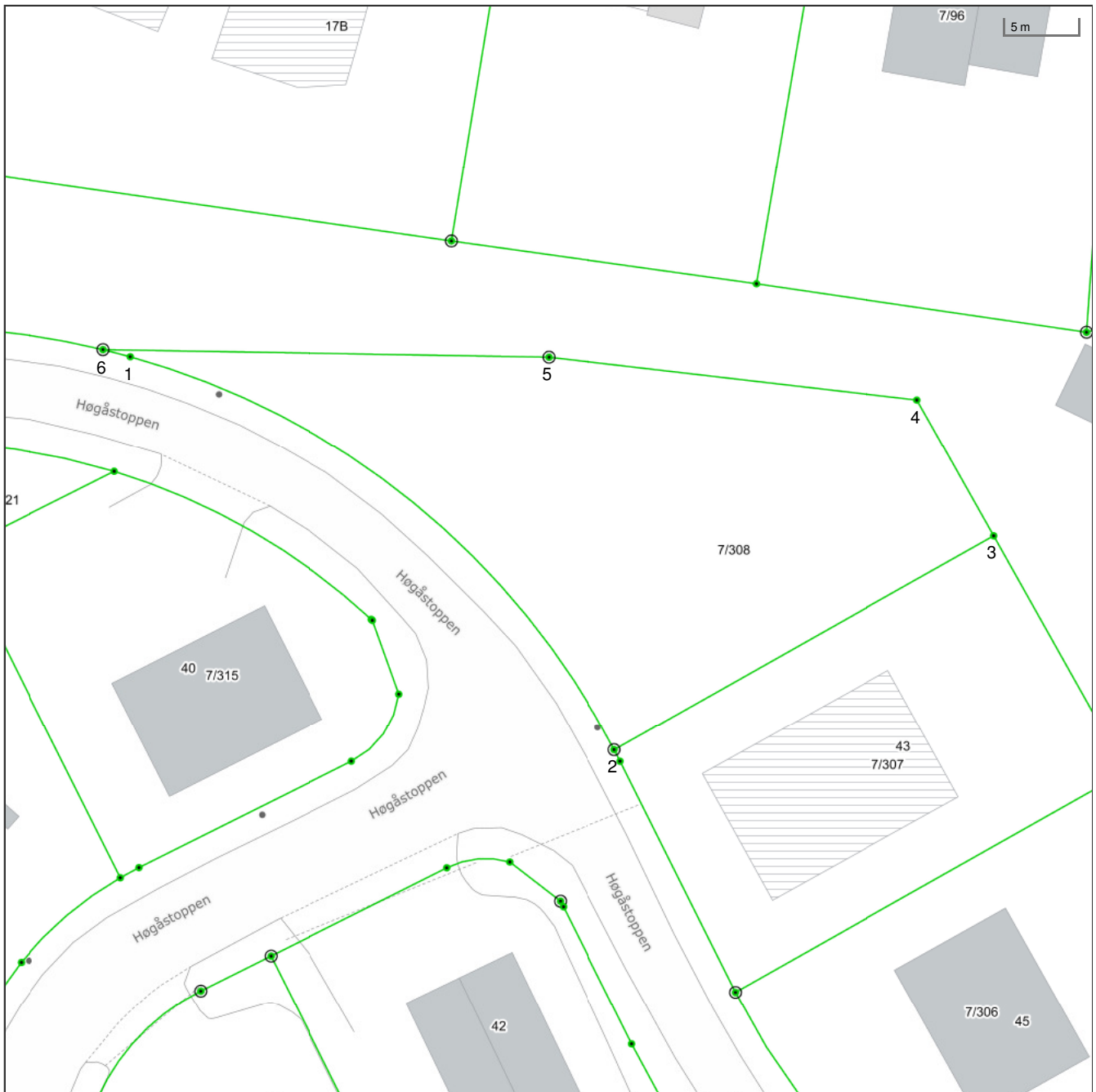
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 3220 - 7/308//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| Areal | 766,40 m ² | Arealmerknad | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6634382,536829 | Øst 619702,743588 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6634391,28 | 619669,52 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,94 | |
| 2 | 6634365,31 | 619703,77 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 44,21 | 53,93 |
| 3 | 6634380,86 | 619729,46 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 30,03 | |
| 4 | 6634390,05 | 619723,88 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,75 | |
| 5 | 6634392,18 | 619698,37 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 25,60 | |
| 6 | 6634391,71 | 619667,63 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,74 | |



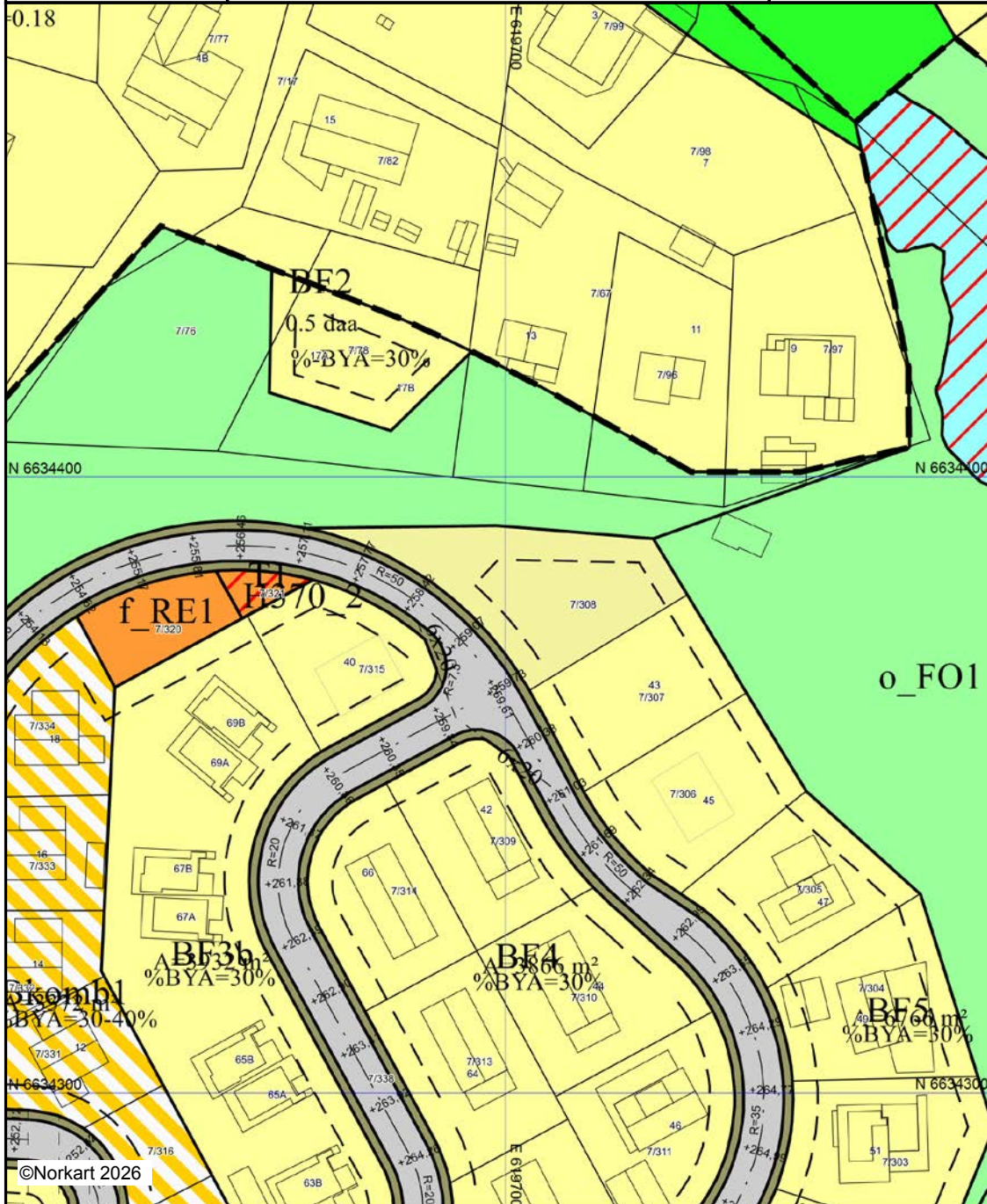
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/308
Adresse:
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Turveg
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Saksnr: 2019/3137 Arkivkode: REG432

REGULERINGSBESTEMMELSER for PLAN NR.432

**Boligområde Høgåsen
Flateby
Enebakk kommune**

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-2 OG 12-14 ANNET LEDD | SAKSNR. | DATO | SIGN. |
|--|-----------|------------|-------|
| Mindre endring etter pbl § 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker | 2022/962 | 13.10.2022 | |
| Mindre endring etter pbl. 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker | 2019/3147 | | |
| Mindre endring pbl. 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker | 2017/2277 | 05.07.2017 | |
| Kommunestyrets vedtak: | 2008/458 | 12.5.2016 | |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | | | |
| Offentlig ettersyn 10.2015-3.12.2015 | | | |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | | 24.9.2015 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | | 22.8.2013 | |

Forslag til endring av plankart datert 20.8.2015, revidert 9.1.2016, sist revidert 13.11.2019
Forslag til endring av bestemmelser datert 20.8.2015, revidert 9.1.2017, sist revidert 17.02.2020.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et utbyggingsområde med variert boligbebyggelse, barnehage, grønnstruktur, god samferdsel og teknisk infrastruktur, samt avsette areal for transformatorstasjon.

Planen er utarbeidet som en områdereguleringsplan, jf. pbl. § 12-2.

Områdene merket som boligområder BF1-BF5, BK1-BK5, Bkomb1 – Bkomb4 og BB1 (BB1A og B), alle regulerte veier med tilhørende gang – sykkelveier, holdeplass/plattform, grønnstruktur, inkludert Haugdammen, lekeplasser, samt barnehagen (BHG), kan bygges ut direkte fra områdereguleringsplanen uten senere detaljregulering.



Området E1 er avsatt til transformatorstasjon. Områdene T1-T3 er avsatt til fremtidige trafoer. Områdene f_RE1 og f_RE2 er satt av til felles renovasjonsinnsamling. Områder merket MAR er avsatt til midlertidig anleggs- og riggformål.

§ 2. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet merket kartnr. 432, datert 4.5.2016, revisjoner 09.01.2017 (vedtatt 05.07.2017) og 13.11.2019.

§ 3. Reguleringsformål og hensynssoner pbl. §§ 12-5, nr.1 og 12-6

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-5 og 12-6.

§ 12-5, 1: Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1 - B6
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF5
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1, (BB1A, BB1B)
- Barnehage, BHG
- Energianlegg, T1 - T3 og E1
- Renovasjon, f_RE1 – f_RE2
- Lekeplasser f_Lek1 – f_Lek3
- Bebyggelse – kombinert småhusbebyggelse Bkomb1 – Bkomb4

§ 12-5, 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei, o_KV1
- Veier, o_V1-1, o_V1-3, o_V2-1, o_V2-2, f_V2-3, o_V2-4
- Offentlig gang-/sykkelvei, o_GSV1
- Offentlig gangvei/gangareal, o_GA1 og o_GA2
- Annen veigrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser, f_P1
- Fortau o_F1- o_F4
- Holdeplass/plattform, o_HP1

§ 12-5, 3: Grønnstruktur

- Grønnstruktur, o_G1 – o_G5
- Turvei, o_TV1, o_TV3 - o_TV6
- Friområde, o_FO1
- Naturmiljø, o_N1, o_N2, o_N3

§ 12-5, 5 Landbruks-, natur- og friluftformål

- Naturformål, a- LNF1

**§ 12-5, 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FOSV1 og o_FOSV2

§ 12-6 Hensynssoner:

- Frisikt H140_1
- Flomfare H320_1
- Høyspenningsanlegg H370_1 og H370_2 - Krav vedrørende infrastruktur H410

§ 12-6 Bestemmelsesområder:

- Områder avsatt til midlertidige anleggsområder, Mar1- Mar3
- Mobilt knuseverk

§ 4. Fellesbestemmelser pbl. § 12-7**§ 4.1 Estetiske krav, utomhusplan, byggegrenser, utforming, avkjørsler pbl. § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7**Estetisk utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg. Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hovedinntrykket og områdetets karakter beholdes.

Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på større bygg og anlegg.

Postkassestativ skal plasseres minimum to meter fra kjørebane kant. Tiltaket skal gis en god utforming, og ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en god estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.

Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de i minst mulig grad er skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk, støy og størrelse.

Det tillates ikke bruk av containere eller telt til lagring ut over 2 mnd. Dette gjelder når utbygging i et delfelt er ferdig.

Større parkeringsplasser bør merkes og brytes opp med beplantning, både med hensyn til overvann og estetikk.

Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides for felter med konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage, samt for utbygging av større delfelt med frittliggende småhusbebyggelse.



Utomhusplanen skal være del av rammesøknaden og være i målestokk 1:200 eller 1:500

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bygninger med kotehøyde 1. etasje på terreng.
- Eiendomsgrense/byggegrense/formålsgrenser
- Avkjøringer med bredde og stigning
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Renovasjonsplass
- Gangforbindelser
- Støttmurer
- Terrengtrapper
- Beplantning
- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning
- Areal for snølagring
- Interne veier med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt
- Løke – og uteoppholdsarealer (lekeplasser med evt. utstyr)
- Turveier/stier og gangveier
- Oppstillingsplass for brannbiler
- Brannhydranter
- Overvannshåndtering
- Snusirkler for større biler
- Støyskjerm der dette er påkrevd

Ved innsendelse av byggesøknad skal det foreligge en utomhusplan som inkluderer overvannsløsninger. I tillegg til å vise areal/løsninger til hvordan overvann ivaretas skal det foreligge et dokument som skal inneholde følgende:

1. Beregnet avrenningen for hvert enkelt delfelt/eiendom.
2. Beskrivelse av tiltak for fordrøyning.
3. Beregning på at disse tiltakene er tilstrekkelig som varige tiltak.

Utomhusplanen skal godkjennes av Enebakk kommune.

Byggegrenser

Byggegrenser skal være slik som angitt på plankartet, hvis ikke annet fremkommer av egne bestemmelser. Hekker, gjerder, trær, etc. skal ikke oppføres i arealet avsatt til veiformål.

Terrengtilpasninger til naboeiendommer og vei

Ved søknad om tiltak skal det legges frem snitt som viser terrenget mot naboeiendom, nabobebyggelse, og tilstøtende vei. Ved behov stilles det vilkår om 3D-visualisering.

Sol - skygge diagram

For områder med konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage skal det foreligge sol – skyggediagram som en del av byggesøknaden.



Støttemurer

Ved søknad om oppføring av støttemurer skal det fremvises tegninger som bl.a. viser høyde på støttemur i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og høyde på fasadene, samt avstand til nabogrense.

Avkjørsler

Avkjørsler skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn på kommunal vei. Etableres avkjørselen over veigrøft, skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter på min. Ø 200mm. Avkjørsel skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunal veinorm. Søknad om avkjørsel fra kommunal vei skal godkjennes av Enebakk kommune

Fjellskjæringer og terrengoppfyllinger

Fyllinger skal tilsåes og beplantes eller steinsettes med robuste materialer og stedegne planter tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget. Høye skjæringer og fyllinger som utgjør en risiko, skal sikres i samsvar med gjeldende teknisk forskrift, og iht. § 4.3.

Avkjørsel fra off. vei

Avkjørsler fra veier o_V2-1 og o_V2-4 er vist med pilsymbol. Nøyaktig plassering av avkjørslene fastsettes i utbyggingsplan. Avkjørsler fra øvrige veier fastsettes i utbyggingsplan.

§ 4.2 Universell utforming, bomiljø og barns lekeareal, jf. pbl. 12-7 nr. 4

Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utforming av uteområder skal universell utforming beskrevet i pbl. § 1-1 og § 29-3, samt kap. 12 i forskrift om tekniske krav til byggverk, følges så langt det er gjennomførbart.

Bomiljø

Bomiljøet skal ta hensyn til alle grupper, særlig barn, unge og eldre og funksjonshemmede. I forbindelse med utformingen av bebyggelsen bør man unngå monotoni. Individuelle løsninger, variert arkitektur, vegetasjon, farger og materialbruk skal bidra til at områder preges av mangfold og egenart.

Utearealene skal designes slik at de bidrar til å forebygge hæververk og kriminalitet, ved bevisst utforming av vegetasjon og plassering av belysning etc., ref. § 4.1.

Lekeplasser

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være store nok og egnet for lek og opphold for alle årstider og være et sted for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekeplasser er avsatt i områder merket f_Lek1 – f_Lek3 på plankartet. Lekeplass skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Opparbeidelse av lekeplasser skal følge til enhver tid kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser.



Den enkelte lekeplass skal være felles for tilhørende delområder. Lekeklassene skal fradeles som egne tomter med tinglyste rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold på de tilhørende boligeiendommer.

På lekeklassene f_Lek1 - f_Lek3 skal det anlegges hensiktsmessige lekeapparater for eldre barneskolebarn (8 - 12år) samt bord/benker. Det skal være mulig å ha forskjellige aktiviteter på lekeklassen tilpasset barneskolebarn, slik som f.eks. ballek. Underlaget skal være tilpasset aktivitet.

Innenfor f_Lek 3 skal det anlegges ballbinge med egnet dekke for forskjellige ballspill. Ballbingen skal være felles for alle boligene i reguleringsområdet.

For f_Lek 1 skal det oppføres skjermingstiltak mot vei for å unngå støv, støy og annen forurensning.

Ved konsentrert bebyggelse skal det opparbeides egne nærlekeplasser for de minste barna (1-5år) innenfor området avsatt til boligbebyggelse med egnede lekeapparater, slik som huske, klatrestativ og sandkasse samt bord/benker. Underlaget skal tilpasses aktivitet.

§ 4.3 Miljøhensyn, jf. pbl. § 12-7 nr. 3 og 12

Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og teknisk forskrift skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Støv

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn i både anleggs – og driftsfasen.

Grunnforurensning - Forurenset grunn

Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen.

Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensete masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Enebakk kommune/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensete masser etter krav fra myndighet (jf. forurensningsloven kap. 2).

Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av Enebakk kommune i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Biologisk mangfold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer.

I områder med gråor-heggeskog, gammel barskog og i ravinen skal tiltak vurderes i forhold til skade på naturmangfoldet.



Naturlig vegetasjon i randsonene langs bekker og elver skal bevares, eller det skal opparbeides en vegetasjonssone på minimum 6 meter på hver side av bekker, med unntak av Haugdammen som inngår i et eget prosjekt.

Spredning av fremmede arter

For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ask med askeskuddsjuke skal leveres til godkjent mottak for biologisk avfall.

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende (ref. klasse Svært høy risiko eller Høy risiko i Norsk svarteliste).

Grunnforhold

Resultat av geotekniske undersøkelser skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak i ravineområdet ved Fiolveien og ved sikring av fjellskjæringer og fyllinger.

Overvann

For alle delområder/felt skal det utarbeides en samlet plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann. Planen skal utarbeides av fagkyndige som har erklært ansvarsrett.

Overvann skal tilføres vassdrag og i størst mulig grad håndteres i dagen. Det skal etableres fordrøyningsdammer for overvann fra området før vannet ledes til bekk.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. (Beregnet som avrenning ved kortidsnedbør med gjentaksintervall på 2 år og avrenningskoeffisient for naturlig terreng). Overvannet skal primært disponeres innenfor det naturlige nedbørsfelt.

Overvannsavrenning utover avrenning i naturlig tilstand skal samles opp i utjevningsmagasiner før utslipp. Behov for utjevningsvolum skal beregnes for dimensjonerende regnskyll med minimum 50 års gjentaksintervall. Beregningene for nødvendig utjevningsvolum skal gjøres for kortidsregn med høy intensitet (sommerregn).

Utjevningsmagasinene kan være lukkede eller magasiner på overflaten. Overvannssystemet med utjevningsmagasinene skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses.

På planområdet skal det også etableres sikre flomveier for flomvann med gjentaksintervall på inntil 200 år (jf. NVEs retningslinje for flomberegninger). Flomvannet føres fram til flomdempningsmagasiner i planområdet. Utløpet fra disse flomdempningsmagasinene skal være dimensjonert for å holde tilbake overvannsmengde fra minst en 100-års flom og utformes slik at utløpsmengde og kvalitet av vannet kan kontrolleres. Områdene hvor flomdempningsmagasinene plasseres skal opparbeides slik det ikke oppstår skade på omkringliggende terreng/vegetasjon.

I beregningene skal det innarbeides en klimafaktor på 1,4.



Planen for overvannshåndtering skal godkjennes av Enebakk kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor reguleringsområdet.

Massehåndtering

Det skal utarbeides en massedisponeringsplan for utbyggingen. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Planen skal redegjøre for hvilke transportveier som skal anvendes. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget. Bruken av massene skal ses i sammenheng med regional plan / strategi for massehåndtering, ref. rekkefølgebestemmelse

Miljøoppfølgingsplan

Planen skal redegjøre for renhold og støydemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i og rundt byggeplassen. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet, renhold og tiltak mot støv og utslippskrav (støy og avgasser) fra maskiner, kjøretøy og utstyr. Videre skal planen redegjøre for riggområde, plassering av eventuell kran og for anleggstrafikk, samt tiltak som gir tilfredsstillende sikkerhet både trafikkmessig og på andre måter i anleggsperioden. Planen skal videre omfatte nødvendige miljøtiltak beskrevet i ROSanalysen og i planbeskrivelsen. Det skal foreligge rapport og dokumentasjon på at planen er fulgt.

Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen, ref. rekkefølgebestemmelse.

Renovasjon

Det skal etableres felles løsninger for renovasjon, og med vekt på at trafikken knyttet til renovasjon og eventuelle returpunkter skal bli trygg og til minst mulig ulempe. Det kan etableres returpunkter for glass/metall i planområdet. Det skal avsettes nok areal for oppstilling av renovasjonsbiler utenfor veiformålet. Dette skal fremgå av utomhusplanen, ref. § 4.1. Plassering av renovasjonsanlegg skal avklares med Roaf.

Renovasjonsbeholder for enkelt husstander skal minimum plasseres 2,0 meter fra kjørebane kant.

Kommunens renovasjonsforskrift gir nærmere bestemmelser om krav til plassering av standplass og utforming av renovasjonsløsning.

§ 4.4 Kulturminner § 12-7, nr. 6

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Dette gjelder ikke kulturminnet som er frigitt.

§ 4.5 Krav om detaljregulering, pbl. § 12-7, nr. 11

For feltene B1- B6 skal vedtatt detaljreguleringsplan foreligge, før det gis tillatelse til tiltak.



§ 5. Bebyggelse og anlegg - pbl. § 12-5 nr. 1

§ 5.1 Boligbebyggelse - felt B1 - B6

Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse - felt BF1 – BF5 (Bkomb1 – Bkomb4)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BF1 - BF5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres enebolig/ tomannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %. Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Garasjer med saltak kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter målt fra garasjegulv. Garasjer med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter målt fra garasjegulv. Garasjer med flate tak kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 meter målt fra garasjegulv. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 m². Det tillates garasjer med underetasje/kjeller dersom terrenget tillater det.

Garasjer som plasseres parallelt med atkomstvei kan minimum oppføres 2,0 meter fra regulert veiformål. Garasjer som plassert med port vinkelrett mot atkomstvei kan plasseres minimum 6,0 meter fra regulert veiformål.

§ 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Ved saltak, pulttak og valmtaksbebyggelse, skal bebyggelsens maksimale mønehøyde ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved bebyggelse med flatt tak, skal ikke gesimshøyde overstige 8,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Nordlig del av område Bk4 skal ha atkomst fra vei o_V2-3.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Større garasjeanlegg for konsentrert bebyggelse kan bygges med garasjekjeller/ underetasje.

Garasjer med saltak inkludert garasjerekker, skal ha maksimal mønehøyde på 4,5 meter og maksimal gesimshøyde på 3,5 meter med mål fra garasjegulv i 1.etasje.



Maksimal gesimshøyde for garasjer, inkludert garasjerekker med flate tak er 3,5 meter og for pullttak 4 meter målt fra garasjegulv 1. etasje.

Garasjer med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) mindre eller lik 50 m² og som er plassert parallelt med atkomstvei, kan ha en minsteavstand til regulert veiformål på 2,0 meter.

Garasjer med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) mindre eller lik 50 m² og som er plassert med port mot atkomstvei, kan ha en minsteavstand til regulert veiformål på 6,0 meter.

§ 5.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse - felt BB1 (BB1A og BB1B)

Innenfor BB1 skal det oppføres leiligheter i lavblokk. Tiltaket defineres som blokk dersom det er fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Grensen mellom BB1A og BB1B kan endres hvis dette er hensiktsmessig. Grensen markerer skille mellom 2 lavblokker i nord og 2 lavblokker sør på feltet.

Blokkene skal ha parkeringskjeller.

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Toppetasjens areal skal begrenses til 80 % av underliggende etasjes areal, (gjelder for flate tak).

I felt BB1 (BB1A og BB1B) skal bebyggelsens høyde ikke overstige 12,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tiltakene skal utformes slik at fjernvirkning av blokken reduseres for eksempel ved valg av takform, plassering, proporsjoner, farge og materialbruk.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks høyde.

Tekniske installasjoner

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,0 meter over tillatt maksimal gesims- / mønehøyde. Takoppbygg skal maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate. Ved flere takoverbygg og plassering av flere antenner skal det være en helhetlig plan.

Uteoppholdsareal

For hver boenhet innenfor BB1 (BB1A og BB1B) skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal. Uteareal for blokkbebyggelse med krav om heis skal være universelt utformet.

Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong, inkludert overbygget balkong/terrasse.



Det opparbeides egne nærlekeplasser for de minste barna i forbindelse med utbygging, ref. § 4.1 om lekeplasser.

§ 5.5 Krav til parkeringsplasser i boligområder

a) Følgende parkeringsbestemmelser legges til grunn for planområdet:

| Boligtype | Antall p-plasser pr. boenhet | Gjesteparkering hvis løses på egen eiendom | Gjesteparkering hvis løses på fellesareal for flere enn 4 boenheter |
|---------------------------------|------------------------------|--|---|
| Enebolig | 2,0 | 1,0 | 0,5 |
| Boenhet > 75 m ² BRA | 2,0 | 0,5 | 0,25 |
| Boenhet < 75 m ² | 1,0 | 0,5 | 0,25 |

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabellen. For sekundærleilighet kreves det ikke gjesteparkering.

- b) Plasser til gjesteparkering skal løses på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Gjesteparkering kan etter avtale med eier, legges til sambruk med nærliggende parkeringsplasser som ikke er i bruk på kvelder og i helger.
- c) Det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser på fellesparkering gis mulighet for en enkel, framtidig tilkøpling til ladepunkt for el-bil.
- d) Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, med unntak som angitt i § 2-10b, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 18 m² pr. parkeringsplass inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres iht. gjeldende kommunale veinorm.
- e) Det skal være to sykkelparkeringsplasser, hvorav en under tak for konsentrert småhus-bebyggelse, blokker og terrassert bebyggelse. Sykkelparkering skal plasseres på bakkeplan.
- f) Det skal innføres parkeringsforbud langs private og kommunale veier i tilknytning til og innenfor planområdet.

§ 5.6 Offentlig eller privat tjenesteyting - Barnehage - Felt BHG

Innenfor BHG skal det oppføres barnehage og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Parkeringsplasser til bruk for BHG skal etableres innenfor areal avsatt til barnehage. Parkeringsplassen skal ha minst 5% HC-plasser av totalt antall plasser. Sykkelparkering skal være ved inngangspartiet.

Avkjøring fra BHG er vist på plankartet.

For barnehagetomta skal det ved rammesøknad gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienteringshemmede og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (j.f. TEK 10, kap. 8 og 12).

Utearealene til barnehagen skal være tilgjengelig etter stengetid for lek.

§ 5.7 Energianlegg, T1-T3 og E1

Trafostasjoner T1-T3 kan tillates plassert over byggegrense mot vei. Plassering avklares med kommunen og Energi 1.

Søknad om konsesjon for oppføring av Transformatorstasjon innenfor området E1 skal sendes til NVE.

§ 5.8 Renovasjonsanlegg, f_RE1 – f_RE2

Område f_RE1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling for alle boligene innenfor områdene BK1, BF3 – BF5 og Bkomb1. Område f_RE2 nyttes til felles renovasjons-innsamling for alle boligene innenfor områdene BK2 – BK5 og områdene Bkomb2 – Bkomb4. Anleggene skal baseres på godkjent system med nedgravde tanker.

§ 5.9 Bebyggelse og anleggsformål – kombinert småhusbebyggelse, Bkomb1 – Bkomb4

Områdene kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse iht. bestemmelsene i § 5.2 eller til konsentrert småhusbebyggelse iht. bestemmelsene i § 5.3.

Type bebyggelse og antall boenheter skal fastsettes i utomhusplan for hvert delområde/ felt. Ved behandling av utomhusplanen skal det foretas en konkret og helhetlig vurdering av valg av boligtype ev. en kombinasjon av flere boligtyper.

Der hvor antall boenheter øker utover det veien er regulert for, må veibredden økes etter krav gitt i til enhver tid gjeldende kommunal veinorm.

§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 12-5 nr. 2

- Offentlige veier skal opparbeides etter til enhver tid gjeldene kommunal veinorm.
- Vei o_KV1 anlegges som samlevei Sa2 med langsgående gang-/sykkelvei med reguleringsbredde 15,5 meter.
- Vei o_V2-1 opparbeides som samlevei Sa2 med fortau og med bredde 12,25 meter.
- Vei o_V2-4 opparbeides som atkomstvei A1 med fortau med regulert bredde 11,0 meter.
- Øvrige regulerte veier opparbeides som atkomstvei A1 med regulert bredde 8,0 meter.



- Vendehammer i offentlige blindveier opparbeides som vist på plankartet og iht. til Enebakk kommunes veinorm. Del av innkjøring til blokker fra vei o_V2-1 og fremtidig veiareal kan anvendes som vendehammer. Denne skal være offentlig.

§ 6.1 Vei, jf. pbl. § 12-7 pkt. 14

Veianleggene o_KV1, o_V1-1, o_V1-3, o_V2-1, o_V2-2, f_V2-3, o_V2-4 skal være offentlige. Veianlegg f_V2-3 er felles for bebyggelsen i sydlige del av områdene BK4, sydøstlige del av Bkomb3 og hele område BK5.

§ 6.2 Gang – og sykkelvei – gangvei/-gangareal - fortau

Gang- og sykkelveien o_GSV1, gangvei/gangareal o_GA1, o_GA2 og fortauene o_F1 – o_F4 skal være offentlige.

§ 6.3 Annen veigrunn

Området skal benyttes til nødvendig veigrunn utenom trafikkareal for å ivareta veiens og gang- og sykkelveiens funksjon. Grøft inkludert tilliggende annen veggrunn skal tilsås med gress. For fyllinger og skjæringer refereres til §§ 4.1 og 4.3

§ 6.4 Felles parkeringsplass

Parkeringsplass ved barnehage f_P1 skal være felles for BK2. For nærmere omtale, se §§ 4.1 og 5.5.

§ 6.5 Atkomst til BF1 og BF2

Atkomstvei til BF1 og BF2 skal være via Østbyområdet.

§ 6.6 Tekniske anlegg, jf. pbl. 12-7 pkt. 4

Det skal utarbeides tekniske tegninger for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommunens veinorm skal legges til grunn. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Teknisk infrastruktur som vann – og avløpsnett kan anlegges i areal avsatt til veiformål.

Pumpestasjoner o.a. kan tillates plassert over byggegrense mot vei etter godkjenning av Enebakk kommune

Veianlegg skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann – og redningsmannskapet. Type brannhydranter skal godkjennes av Enebakk kommune.

Teknisk infrastruktur til BF1 og BF2 skal være via Østbyområdet.



§ 7 Grønnstruktur jf. pbl. § 12-5 pkt. 3, pbl. 12-7, pkt.1

§ 7.1 Friområde

Friområdet er offentlig og er merket o_FO1 på plankartet. I friområdet o_FO1 tillates tilretteleggingstiltak for offentlig rekreasjon. I området er det ikke tillatt å sette opp installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter.

§ 7.2 Turvei

Innenfor o_TV1, o_TV3 - o_TV6 skal det opparbeides gruset turvei slik som anvist på plankartet eller med min. bredde på minst 2 meter.

o_TV3 skal tilpasses kommende turvei langs Haugdammen.

Turveiene skal være belyst og kunne brøytes vinterstid, og følge prinsippene om universell utforming der terrenget gir mulighet for det.

§ 7.3 Grønnstruktur

Innenfor o_G1 og o_G2 skal det opparbeides gruset tursti med bredde min. 1,0 meter. Minimumsbredde på o_G1 skal være 20 meter og o_G2 skal være 10 meter. Innenfor o_G2 tillates terrenginngrep i forbindelse med utbygging av tiliggende boligområder.

o_G3 skal være et sammenhengende vegetasjonspreget område.

Fra o_G5 skal det være mulig å komme frem til stinettet bak felt BHG.

§ 7.4 Naturmiljø

Innenfor naturområde o_N3 skal bekken og vegetasjonen bevares. Bekken kan likevel erosjonssikres i form av steinsetting eller lignende ved utløpet av kulverten under Fiolveien.

I områdene N1 og N2 skal det ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forholdene.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsmål, jfr. pbl. § 12-5 pkt. 5

§ 8.1 Naturformål

Område a_LNF1 nyttes til åpent fordrøyningsmagasin for overvann. Anlegget skal opparbeides som beskrevet i notat datert 17.10.2019, utarbeidet av Asplan Viak AS. Området skal inngjerdes iht. gjeldende forskrifter for åpne vannspeil.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jfr. pbl. § 12-5 pkt. 8

Området er svært viktig for bevaring av biologisk mangfold. I området er det forbudt å iverksette tiltak som forringer naturverdiene.

Innenfor området o_FOSV1 – Haugdammen, skal natur, friluftsliv og kulturmiljø vektlegges.



Det tillates gjenoppbygging av Haugdammen innenfor området og bygging av turveier o.a. anlegg for allmennhetens rekreasjon.

Innenfor området o_FOSV2 skal naturlig vannmiljø bevares, ref. § 7.4.

§ 10 Hensynssoner jf. pbl. §§ 12-6 jf. pbl. §§ 11-8 og 11-10.

§ 10.1 Frisikt

Frisiktsone er merket H140_1 på plankartet. Innenfor frisiktsone for vei tillates ikke vegetasjon eller terrenghøyde som overstiger 0,5 meter målt fra nivå på vei.

§ 10.2 Flomfare

Flomfare er merket H320_1 på plankartet. Innenfor areal merket flomfare skal det ikke tillates bygning eller anlegg som kan skades av flom.

§ 10.3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

H370_1 er ny transformatorstasjon.

H370_2 omfatter eksisterende høyspentlinje.

Innenfor hensynssone H370_1 og H370_2 for høyspenningsanlegg tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med eksisterende høyspenningsanlegg og fremtidig energianlegg i henhold til "Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftanlegg/-ledning" fra Hafslund nett.

Avdeling for Teknikk og samfunn delegeres til å foreta en mindre endring av plassering av hensynssonen for høyspentanlegg i reguleringsplanen.

§ 10.4 Teknisk infrastruktur

Område med hensynssone H_410 kan nyttes til fordrøyningsbasseng med tillatt oppfyllingshøyde k. 246,5.

§ 10.5 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggsområde (MAR)

Området reguleres til midlertidig anleggsområde MAR. Innenfor disse områdene tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveier, riggområder, stikkrenner, lagerplass for masser, område for mobil knuseverk inklusive masselager samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Opprinnelig reguleringsformål skal da gjelde. Avdeling for Teknikk og samfunn delegeres å endre reguleringsplanen ved at skravuren for bestemmelsesområde/midlertidig anleggsområde tas ut av planen når anleggene er ferdigstilt.

Områdene skal beskyttes mot mulig forurensningsbelastning. Topplag gjenbrukes til egnet formål, fortrinnsvis innenfor planområdet.



Barskogen og koller innenfor B1 som grenser til anleggsområdet, skal sikres for inngrep i anleggsperioden.

Det tillates midlertidige boligbrakker for anleggsarbeidere som utfører arbeid innenfor planområdet.

Midlertidig anleggsområde skal så raskt som mulig istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål.

Mobile knuseverk

Det tillates kun etablert midlertidige pukkverk for knusing av stedegne masser i område regulert til midlertidig anleggsområde. Det tillates ikke tilført masser utenfra for knusing. Unntak kan gjøres for masser fra planområdet som omfattes av reg. 436 Kjensli boligområde. Godkjennelse fra Fylkesmannen for mobile knuseverk skal sendes til kommunen før oppstart av pukking.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl. § 12-7 pkt. 10.

11.1 Før det gis byggetillatelse til boenheter i områdene BF1 og BF2 skal Enebakk kommune ha godkjent plan for atkomstvei og teknisk infrastruktur fra Østbyområdet.

11.2 Før det gis igangsettingstillatelse i et delområde, med unntak av BF1 og BF2 skal:

- Nødvendig skolekapasitet dokumenteres.
- Miljøoppfølgingsplan være godkjent av Enebakk kommune ved kontoret for Miljørettet helsevern for Enebakk, Frogn og Nesodden kommuner.
- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) være godkjent av Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann være godkjent av Flateby vannverk.
- Massedisponeringsplan forelagt/godkjent av Enebakk kommune.
- Utomhusplan med tilhørende dokument om overvannsløsninger godkjent av Enebakk kommune.
- Atkomstvei fra Fiolveien være sikret opparbeidet.

11.3 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i delfeltene BF3-5, BK1–5, BB1 (BB1A og BB1B) eller Bkomb1–4 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Haugdammen o_FOSV1 med tilhørende grøntområde o_FO1 og turvei o_TV3.
- Gang- og sykkelvei langs Bjerklundsbakken.
- Nytt kryss fv. 120 / Bjerklundsbakken.
- Økt avløpskapasitet fra Hauglia skole – Ødegårdsveien.

11.4 Før det gis midlertidig brukstilatelse eller ferdigattest til den 15. boligen innenfor planområdet skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Trafikktiltak innregulert i reg.plan 423 for Hauglia skole. Utvidelse av Kjensliveien fra pel 200 til Ødegårdsveien og utvidelse av kryss Kjensliveien – Ødegårdsveien, ref. tegningsnr. 860800, datert 11.5.2015, sist revidert 4.5.2016.



- 11.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor delfeltene BF3-5, BK1-5, BB1(BB1A og BB1B) eller Bkomb1–4 skal følgende være opparbeidet:
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i takt med utbyggingen.
 - Veg 1 i reg.plan 436 for Kjensli boligområde fra Veg1 sin grense ved Hauglia skole og til Pel 1350 i o_KV1 i reg.plan 436 Høgåsen ref. tegningsnr. 859910B1A datert 11.06.2015.
 - Nødvendig utvidelse/oppgradering av ledningsnett for vann og avløp samt grøfter for overvannshåndtering langs Veg 1 i reg.plan 436 for Kjensli boligområde.
- 11.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfelt BF3 - BF5, BK1 eller Bkomb1 skal følgende være opparbeidet:
- Lekeplass f_Lek1
 - Skjermingstiltak mot veiene o-KV1 og o_V1-3
 - Fortau o_F1 Turvei
 - o_TV1.
- 11.7 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BK4, BK5, BB1 (BB1B), Bkomb2 eller Bkom3 skal følgende være opparbeidet:
- Lekeplass f_Lek2
- 11.8 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BK2, BK3 eller Bkomb4 skal følgende være opparbeidet:
- Lekeplass f_Lek3
 - Turvei o_TV4 og o_TV5
 - o_F2 • f_P1
- 11.9 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BB1 (BB1A), BK3 og BK4 skal følgende være opparbeidet:
- Fortau o_F3 og o_F4 til grense mellom BB1A og BB1B.
- 11.10 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor delfeltene BB1(BB1B) og BK5 skal følgende være opparbeidet:
- Fortau o_F4 fra grensen mellom BB1A og BB1B til lekeplass f_Lek2.
- 11.11 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltet BK1 skal følgende være opparbeidet:
- o_G1 med tursti
- 11.12 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor BB1 (BB1A og BB1B), skal følgende være opparbeidet:
- o_G2 med tursti
- 11.13 Før det gis tillatelse til tiltak i delfeltene B1 - B6, skal områdene inngå i en detaljreguleringsplan.



- 11.14 Før det kan søkes byggetilattelse for den 101. boenheten skal følgende anlegg være opparbeidet:
- Veianlegg o_KV1 fra Pel 0 i Fiolveien til Pel 1350 ref. tegningsnr. 859910-B1-A datert 11.06.2015 inkludert avkjøring til transformatoromt E1 og turvei o_TV6.
 - Kulverten under Fiolveien skal oppgraderes i henhold til overvannsrapporten fra Sweco, datert 13.11.2015, sist revidert 9.2.2016.
- 11.15 Antall boliger som kan ferdigstilles de to første årene er inntil 50 boliger pr. år. I løpet av påfølgende 5-årsperiode, fra år 3-8, skal det ikke bygges mer enn 30 boenheter pr. år.
- 11.16 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet skal følgende anlegg være opparbeidet:
- Fordrøyningsmagasin i område a_LNF1/hensynssone H410, ref. §§ 8.1 og 10.4.
- 11.17 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor et delområde skal veier i delområdet og de nærliggende veiene som kommunen angir, være skiltet med "Parkering forbudt".

DAGBOKFØRT

27.04.88 06210

SORENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO

AVTALE OM VEGRETTIGHET

Det er inngått avtale mellom Alfred Haug og Magne Finnstad om at Finnstads eiendom gnr. 7/133 har vegrett over Haugs eiendom gnr. 7/15 fra offentlig veg fram til tomte.

Vegtraseen er 4 m bred og grenser i nord mot eiendommene gnr. 5/250 og i syd mot gnr. 7/115.

Enebakk, 23.06.87

Alfred Haug
.....
Alfred Haug

Magne Finnstad
.....
Magne Finnstad

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dokumentavgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

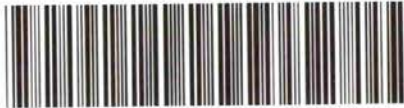
27.4.1988
350,-

6. Kvikne
ff



250

Returneres


 Doknr: 1432 Tinglyst: 30.01.2002 Emb. 006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST Skjøte¹⁾

30 JAN. 2002

 INDRE FOLLO TINGRETT
 DAGBOKNR.: 1432

Opplysning

| 1. Eiendommen(e) ²⁾ | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|----------------------------------|
| Kommunenr./Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel | |
| 229 Enebaleh | 7 | 206 | | | | |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | <input checked="" type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | <input checked="" type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja | |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja | |
| Beskaffenhets | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd | | | | | | |
| Bruk av grunn | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom | <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom | <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor | <input type="checkbox"/> I Industri | <input type="checkbox"/> L Landbruk | <input type="checkbox"/> K Off. vei | <input type="checkbox"/> A Annet |
| Type bolig | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> FB enebolig | <input type="checkbox"/> TB bolig | <input type="checkbox"/> Rekkehus/RK kjede | <input type="checkbox"/> Blokk-BL leilighet | <input type="checkbox"/> AN Annet | | |
| 2. Kjøpesum | | | | | | |
| Kr 70000,- | | | | | Utløst til salg på det frie marked | |
| | | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | |
| Omsetningstype | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg | <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) | <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon | <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon | <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør | <input type="checkbox"/> 8 Annet | |
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte. | | | | | | |
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾ | | | | | | |
| Kr | | | | | | |
| 4. Overdras fra | | | | | | |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ | Navn | | | | Ideell andel | |
| 21.10.94.8 | INGER-LISE STENSLI | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 5. Til | | | | | | |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ | Navn | | | | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
| 24.10.73 | Kristian Englund | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | | | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| 6. Særskilte avtaler | | | | | | |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses | | | | | | |
| Gnr. 7 Bnr. 206 siles tinglyst veirett over Gnr. 7 Bnr. 15. | | | | | | |

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Flateby

31/10 - 01

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



KRISTIAN ENGLUND

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Flateby

31/10 - 01

 Utstедers underskrift ⁷⁾

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



INGER-LISE STENSLI

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato


| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


 ANDERS ABRAHAMSEN

Adresse

Granv. 27 1911 Flateby

2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



PÅL FLATEBY

Adresse

RUDV. 2 1911 FLATEBY

Bortfester underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ERKLÆRING

GNR. 7, BNR. 291 og 292 I ENEBAKK KOMMUNE

Gnr. 7, bnr. 291 og 292, og senere fradelte parseller fra denne, skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert velforening/driftsforening, hvis formål vil være ivaretagelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner, herunder, men ikke begrenset til: Felles lekeplass og felles renovasjonssystem.

Oslo, 27. 10. 2020



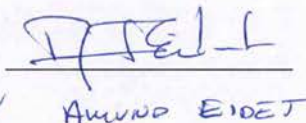
Doknr: 3250441 Tinglyst: 29.10.2020
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr. 7, bnr. 291 og gnr. 7 og bnr. 292 i Enebakk kommune.

Høgåsen Tomteutvikling AS, org.nr.: 911 674 955


KAI NORDHAUGEN


JUSTEIN HAUGE


ARUND EIDET

(Vedlegg 6)

ERKLÆRING FELLES LEKEPLASSER
GNR. 7, BNR. 345 OG GNR. 7, BNR. 346 I ENEBAKK KOMMUNE**1. Felles lekeplass 2, gnr. 7, bnr. 345, felt f_Lek 2 (Tomt 7)**

Gnr. 7, bnr. 339 (Tomt 1), gnr. 7, bnr. 341 (Tomt 3), gnr. 7, bnr. 342 (Tomt 4), gnr. 7, bnr. 343 (Tomt 5) og gnr. 7, bnr. 344 (Tomt 6), og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til å benytte felles lekeplass på gnr. 7, bnr. 345, felt f_Lek 2, (Tomt 7) i Enebakk kommune.

2. Felles lekeplass 3, gnr. 7, bnr. 346, felt f_Lek 3 (Tomt 8)

Gnr. 7, bnr. 339 (Tomt 1), gnr. 7, bnr. 341 (Tomt 3), gnr. 7, bnr. 342 (Tomt 4), gnr. 7, bnr. 343 (Tomt 5) og gnr. 7, bnr. 344 (Tomt 6), gnr. 7, bnr. 34 (felt B1), gnr. 7, bnr. 288 (felt B2), gnr. 7, bnr. 317 (felt BK1), gnr. 7, bnr. 318, gnr. 7, bnr. 335, gnr. 7, bnr. 336 (felt BF3a), gnr. 7, bnr. 329 til bnr. 334, gnr. 7, bnr. 316 (felt Bkomb1), gnr. 7, bnr. 323, gnr. 7, bnr. 315 (felt BF3b), gnr. 7, bnr. 309 til bnr. 314 (felt BF4), gnr. 7, bnr. 300 til bnr. 308, gnr. 7, bnr. 322 (felt BF5), gnr. 7, bnr. 15 (felt B3 og B4), gnr. 7, bnr. 191 (felt B4 og B6), gnr. 7, bnr. 102, gnr. 7, bnr. 111, gnr. 7, bnr. 112 (felt B5), gnr. 7, bnr. 7 (B4), og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til å benytte felles lekeplass på gnr. 7, bnr. 346, felt f_Lek 3, (Tomt 8) i Enebakk kommune.

3. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 til 2 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealene. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver via tilknyttet velforening/driftsforening.

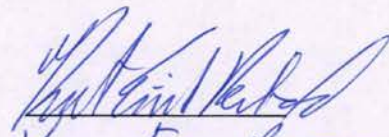
Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 2 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

4. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 7, bnr. 345 (Tomt 7) og gnr. 7, bnr. 346 (Tomt 8) i Enebakk kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Oslo, 17.2.2022Hjemmelshaver til gnr. 7, bnr. 345 (Tomt 7) og gnr. 7, bnr. 346 (Tomt 8) i Enebakk kommune

Høgåsen Tomteutvikling AS, org.nr.: 911 674 955


KURT ERIK RESTAD
ihht fullmakt



VEDTAK:

- 07.09.15 (med innsigelser, KST - sak 54/15),
- 20.06.16 (med avklaring av innsigelser, KST - sak 49/16)
- 19.06.17 (mindre endringer, KST - sak 46/17)
- 03.12.18 (mindre endringer, KST - sak 106/18)

SIST REVIDERT: 07.12.18

ENEBAKK KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Innhold

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Generelle bestemmelser | 4 |
| 1.1 | Virkeområde | 4 |
| 1.2 | Forhold til gjeldende planer (Pbl §1-5)..... | 4 |
| 1.3 | Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag (Pbl § 11-9, nr. 6)..... | 4 |
| 2. | Bestemmelser for alle bygge- og anleggstilltak | 6 |
| 2.1 | Krav om reguleringsplan (Pbl § 11-9 nr. 1)..... | 6 |
| 2.2 | Inngrep i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 4)..... | 6 |
| 2.3 | Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6) | 6 |
| 2.4 | Universell utforming (Pbl § 11-9, nr. 5)..... | 6 |
| 2.5 | Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og kap. 17) | 6 |
| 2.6 | Vei og trafikk (Pbl § 11-9, nr. 3)..... | 7 |
| 2.7 | Byggegrense til vann-, avløps og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5)..... | 9 |
| 2.8 | Overvannshåndtering (Pbl § 11-9, nr. 8) | 9 |
| 2.9 | Energiforsyning (Pbl § 11-9, nr. 3)..... | 9 |
| 2.10 | Grønnstruktur (Pbl § 11-9, nr. 6)..... | 9 |
| 2.11 | Naturmangfold (Pbl § 11-9, nr. 6)..... | 10 |
| 2.12 | Støy (Pbl § 11-9, nr. 6) | 10 |
| 2.13 | Klimaendringer (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8) | 10 |
| 2.14 | Forurensning (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)..... | 10 |
| 2.15 | Kulturminner og kulturlandskap (Pbl § 11-9, nr. 7)..... | 10 |
| 2.16 | Geoteknisk vurdering (Pbl § 11-9, nr. 8)..... | 10 |
| 2.17 | Byggegrense til vassdrag (Pbl §§ 11-9, nr. 5, 11-11, nr. 5 og 1-8)..... | 11 |
| 2.18 | Midlertidige boligbrakker i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 6) | 11 |
| 2.19 | Krav til regulering av områder for masseoppfylling (Pbl § 11-9, nr. 1) | 12 |
| 2.20 | Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)..... | 12 |
| 3 | Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder | 13 |
| 3.1 | Generelle bestemmelser for boligbygging | 13 |
| 3.1.1 | Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5) | 13 |
| 3.1.2 | Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3) | 13 |
| 3.1.3 | Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5) | 14 |
| 3.1.4 | Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5) | 14 |
| 3.2 | Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder | 15 |
| 3.2.1 | Krav til boligbygging i alle uregulerte områder | 15 |
| 3.3 | Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder | 16 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.3.1 | BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1) | 16 |
| 3.3.2 | Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5) | 16 |
| 3.4 | Bestemmelser for regulering av boligområder | 16 |
| 3.4.1 | Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4) | 16 |
| 3.4.2 | Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4) | 16 |
| 3.4.3 | Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4) | 17 |
| 4 | Bestemmelser for LNF-områder | 18 |
| 4.1 | Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1) | 18 |
| 4.2 | Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1) 19 | |
| 4.3 | Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligenheter i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1) | 19 |
| 4.4 | LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2) | 19 |
| 4.5 | Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6) | 20 |
| 5 | Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder | 21 |
| 5.1 | Utbygging av NF2b (Pbl § 11-9, nr. 4) | 21 |
| 5.2 | Parkering i næringsområder (Pbl § 11-9, nr. 5) | 21 |
| 6 | Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse | 22 |
| 6.1 | Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-9, nr. 5) | 22 |
| 6.2 | Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3) | 22 |
| 7 | Bestemmelser for blandede arealmål | 23 |
| 7.1 | Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (Pbl § 11-7) | 23 |
| 7.1.1 | KF1 – Flateby sentrum | 23 |
| 7.1.2 | KF2 – Flateby sentrum | 23 |
| 7.1.3 | KY1 – Gaupeveien | 23 |
| 7.1.4 | KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien | 23 |
| 7.2 | Kombinerte grønstrukturformål (Pbl § 11-7) | 23 |
| 7.2.1 | KNF1 – Sundby | 23 |
| 8 | Bestemmelser for sentrumsformål | 24 |
| 8.1 | Sentrumsformål (Pbl §§ 11-7 og 11-9, nr. 5) | 24 |
| 8.2 | SY7 – Bjerke | 24 |
| 9 | Bestemmelser for fritids- og turistformål | 25 |
| 9.1 | Søndre Nes/Nesnabben (Pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6) | 25 |
| 10 | Hensynssoner | 26 |
| 10.1 | Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a)) | 26 |
| 10.2 | Soner med særlige hensyn (Pbl § 11-8 c)) | 27 |
| 10.3 | Sone for båndlegging (Pbl § 11-8, d)) | 27 |

1. Generelle bestemmelser

1.1 Virkeområde

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer gir rammer for planlegging, saksbehandling og utbygging som vist på plankart og temakart. Retningslinjer er markert i rammer med grå bakgrunn.

Retningslinje for tettstedsavgrensning

Linjer for tettstedsavgrensning angir framtidig avgrensning av tettstedene i kommunen utover kommuneplanperioden. Avgrensningen følger ikke eiendomsgrenser, og er ikke juridisk bindende for arealbruk. Områder som ligger utenfor tettstedsavgrensningene skal forbli LNF-områder. LNF-områder som ligger innenfor tettstedsavgrensningene må, ved ønske om endring av arealformål i framtidige kommuneplanrullinger, konsekvensutredes etter gjeldende regler.

1.2 Forhold til gjeldende planer (Pbl §1-5)

Reguleringsplaner og kommunedelplaner vedtatt før denne plan er fortsatt gjeldende. Unntatt fra dette er følgende:

- a) Følgende planer oppheves ved vedtak av denne kommuneplanen, og erstattes med kommuneplanbestemmelser:
 - Kommunedelplan/vassdragsplan for Lyseren
- b) I reguleringsplaner med manglende bestemmelser om parkering (3.1.3 og 5.2), lekeplasser (3.1.4) eller byggegrense til vassdrag (2.17) gjelder kommuneplanens bestemmelser foran reguleringsbestemmelsene.

1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag (Pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk status og tilfredsstillende fastsatte brukermål til rekreasjon, bading, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold. Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannkanten og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt, jf. vannressursloven.

Der eksisterende bygg- og anlegg ikke legger hindringer skal det langs vassdrag med årsikker vannføring beholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter fra innsjø og elvekant (Tangenelva og Børterelva/Igna) og 6 meter fra bekkekant. Avstand måles i horisontalplanet fra gjennomsnittlig normalvannstand. Forbudene over gjelder ikke ved tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

Der det langs vassdrag ligger dyrka mark skal regler for kantvegetasjon følge gjeldende forskrifter.

Retningslinje til bestemmelse 1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag

I byggeområder kan kulverter som er nødvendige for veikrysning, atkomst til boliger eller lignende, tillates så fremt dette ikke endrer eller påvirker vannføring, vannstand, vassdragets leie eller strømmens hastighet.

2. Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak

2.1 Krav om reguleringsplan (Pbl § 11-9 nr. 1)

Innenfor utbyggingsområder (jf. Pbl. 11-7, nr. 1) i kommuneplanen kreves det reguleringsplan før det innenfor området kan utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1. Unntatt fra plankravet er tiltak i området TY12, tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 på allerede utbygde boligeiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving. Se også unntak under kapittel 3.3.

2.2 Inngrep i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 4)

Før det kan utføres hogst eller terrenginngrep i områder avsatt til framtidig utbyggingsområde i kommuneplanen skal det utføres tilfredsstillende registrering av naturtyper, rødlistearter og fremmede arter og automatisk fredete og nyere tids kulturminner i terreng.

2.3 Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak skal vurderes etter Pbl §§ 29-1 og 29-2.

2.4 Universell utforming (Pbl § 11-9, nr. 5)

Prinsipper for universell utforming skal følges.

2.5 Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og kap. 17)

Utbyggingsavtale ønskes inngått ved regulering av utbyggingsområder avsatt til næring og ved regulering av boligområder med potensiale for 10 eller flere boenheter. Det legges til grunn at utbygger skal opparbeide nødvendig kommunal, teknisk infrastruktur og overdra denne vederlagsfritt til kommunen.

Retningslinje til bestemmelse 2.5 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging av nye utbyggingsområder i Enebakk kommune skal følgende legges til grunn:

1. Infrastruktur internt i planområdet
Kostnadene til teknisk infrastruktur (vei, veilys, vannforsyning, avløpsnett, renovasjon, overvannshåndtering, grønnsstruktur, lekeplasser, m.v.) internt i utbyggingsområdene skal dekkes av utbygger. Standarden på den tekniske infrastrukturen skal følge kommunens til enhver tid vedtatte normer og for øvrig avklares i utbyggingsavtalen.
2. Trafikksikkerhetstiltak utenfor planområdet
Kostnader til trafikksikkerhetstiltak og grønnsstruktur som er en direkte følge av at nye utbyggingsområder bygges ut skal dekkes av utbygger/utbyggingsområdet. I tilfeller der det før et nytt utbyggingsområde bygges ut, eksisterer et klart behov for å gjennomføre trafikksikkerhetstiltak og tiltaket er høyt prioritert i kommunale planer, bør en forsøke å få tiltaket gjennomført helt eller delvis med offentlige trafikksikkerhetsmidler.
3. Hovedanlegg utenfor planområdet
Kostnader til hovedanlegg (vei, vann og avløp) skal i utgangspunktet dekkes av utbygger/utbyggingsområdet. I enkelte utbyggingsprosjekter kan kommunen ta deler av kostnadene. Det skal vurderes etter følgende kriterier:
 - a) *Hovedanlegget dimensjoneres og etableres til bruk også for senere utbyggingsprosjekter.* Når hovedanlegg for vei og avløp utenfor utbyggingsområdet dimensjoneres for en senere utbygging av naboareal, kan kommunen «forskuttere» naboarealets andel av kostnadene.
 - b) *Hovedanlegget bidrar til sanering av eksisterende mindre avløpsanlegg.* Når hovedanlegg for vei og avløp utenfor utbyggingsområdet bidrar til at mindre avløpsanlegg saneres, kan
 - i. Utbygger avtale forutsetninger og oppgjør med de aktuelle eierne. Kommunen kan i slike tilfeller frafalle krav om anleggsbidrag, eller
 - ii. Dersom kommunen tar inn anleggsbidrag kan det avtales at utbygger disponerer hele eller deler av dette.
4. Fullmakt
Kommunestyret godkjenner utbyggingsavtalene. Der det foreligger en politisk vedtatt utbyggingsavtale innenfor et område, gis rådmannen fullmakt til å inngå nye, likelydende utbyggingsavtaler innenfor samme område.

2.6 Vei og trafikk (Pbl § 11-9, nr. 3)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at hensynet til trafikksikkerhet og framkommelighet på veinettet ivaretas. Løsning for atkomstvei og avkjørsel fra offentlig vei skal vises i reguleringsplan eller utomhusplan/situasjonsplan og være godkjent før utbygging igangsettes. Ved utbygging av nye områder skal utbygger/forslagsstiller redegjøre for utbyggingens påvirkning på trafikksituasjon og trafikksikkerhet (spesielt barns skolevei). Søknad om avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen for fylkesvei og Enebakk kommune for kommunal vei. Utforming av avkjørsler skal skje i samsvar med gjeldende krav. Det tillates maksimalt én avkjørsel pr. eiendom. Det stilles krav til søknad om tillatelse for utvidet bruk av

avkjørsel. Krav til frisktsoner skal overholdes. Opparbeidelse av veianlegg som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til gjeldende krav på det tidspunkt det gjøres vedtak.

2.6.1 Holdningsklasser for avkjørsler (Pbl § 11-10, nr. 4)

Holdning for å tillate nye avkjørsler er følgende (jf. Statens vegvesens håndbok V715 «Rammeplan for avkjørsler»):

| Holdningsklasse | Veinavn | Forklaring |
|-----------------|--|---|
| Meget streng | Fv120 Fv154 Fv155 | <ul style="list-style-type: none"> a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter vedtatt reguleringsplan |
| Streng | Følgende kommunale veier: Fiolveien Ødegårdsveien Bjerklundsbakken Gaupeveien Vågliveien Orreveien | <ul style="list-style-type: none"> a) Antall avkjørsler til veiene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før. |
| Mindre streng | Fv326 – Meieriskauv./Dalefjeringen Fv327 – Ignav./Hammerenv. | <ul style="list-style-type: none"> a) Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis. |

| | | |
|-------------|---|--|
| Lite streng | Fv328.01 – Nosaveien Fv328.02 – Ekebergveien Øvrige kommunale veier | - Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. |
|-------------|---|--|

2.6.2 Byggegrense til fylkesvei (Pbl § 11-9, nr. 5)

Der det ikke er regulert eller reguleres annen avstand er byggegrense til fylkesveier som følger:

Fv120, 154 og 155: 50 meter fra midten av kjørebanelen

Fv326, 327 og 328: 15 meter fra midten av kjørebanelen

2.7 Byggegrense til vann-, avløps- og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og de private vannverkens ledningsnett skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.

2.8 Overvannshåndtering (Pbl § 11-9, nr. 8)

Overvann skal i hovedsak håndteres i dagen og fordrøyes lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde eller ved godkjent overvannstiltak tilknyttet området. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, og bidra til at erosjon og tap av dyrka mark som følge av overvann fra tilliggende utbyggingsområder ikke forekommer. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Løsning for overvannshåndtering skal være godkjent, inklusive flomveier, i henhold til gjeldende krav og retningslinjer fra NVE. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad hensyntas. Det skal i reguleringsplan og i tiltak etter pbl § 20-1 redegjøres for avrenning før og etter tiltak. Områdene skal etter utbygging ikke gi mer avrenning enn før tiltak.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi bruksmessige og visuelle kvaliteter til omgivelsene.

2.9 Energiforsyning (Pbl § 11-9, nr. 3)

Ved regulering bør det stimuleres til at fornybare energiløsninger vektlegges, spesielt innenfor områder avsatt til framtidige utbyggingsområder.

2.10 Grønnstruktur (Pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur og tilgang til Marka, strandsone, kulturlandskap og større friområder skal sikres i kommunens planer.

2.11 Naturmangfold (Pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører naturmangfoldet skal vurderes i forhold til naturmangfoldloven.

2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)

Ved bygg- og anleggstiltak skal støyvernet tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende retningslinjer både under anleggsfasen og etter ferdigstilling.

2.13 Klimaendringer (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)

Klima- og energiplan for Enebakk kommune skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.14 Forurensning (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)

Dersom det ved bygge- og gravearbeid oppdages ukjente forurensede masser er tiltakshaver ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av massene etter krav fra myndighet.

Deponering av forurensede masser (inkludert snø) tillates ikke uten særskilt tillatelse.

2.15 Kulturminner og kulturlandskap (Pbl § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak og planarbeid som berører områder eller bebyggelse som er vernet eller fredet etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven eller SEFRAK-registrert skal tiltaket vurderes av ansvarlig kulturminnemyndighet før vedtak treffes. Dette gjelder også tiltak etter pbl § 1-6, som ikke er søknadspliktige etter § 20-5.

Alle tiltak eller planer kan ha innvirkning på både kjente og ukjente automatisk fredete kulturminner. Alle tiltak må derfor oversendes ansvarlig kulturminnemyndighet for tillatelse etter lov om kulturminner.

2.16 Geoteknisk vurdering (Pbl § 11-9, nr. 8)

I områder under marin grense skal det ved større bygg- og anleggstiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfare. Ved søknad om andre tiltak i disse områdene skal gjennomføring av geoteknisk vurdering vurderes i forhold til type tiltak og plassering av dette. I områder der det påvises kvikkleire, eller i områder med allerede kartlagt kvikkleireskredfare, må områdestabilitet for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres i henhold til gjeldende retningslinjer fra NVE. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og dokumenteres og skal innarbeides i reguleringsplan og/eller byggesak.

2.17 Byggegrense til vassdrag (Pbl §§ 11-9, nr. 5, 11-11, nr. 5 og 1-8)

I LNF-områder, uregulerte områder for fritidsbebyggelse og framtidige utbyggingsområder er alle tiltak etter pbl § 1-6 forbudt nærmere enn 100 meter fra innsjøer og tilhørende elver, samt 20 meter fra bekker med årssikker vannføring. Det kan gis tillatelse til utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

I regulerte områder og i andre områder som er vist som nåværende byggeområder er alle tiltak etter pbl § 1-6 forbudt nærmere enn minimum 10 meter fra innsjøer og tilhørende elver, samt minimum 6 meter fra bekker med årssikker vannføring. Forbudet gjelder så langt det ikke er fastsatt annen byggegrense i reguleringsplan. Lengre avstand kan kreves der type tiltak og flomfare i det aktuelle området tilsier dette.

Forbudet i avsnittet over gjelder ikke rundt kunstig anlagte gårdsdammer. Med alle tiltak etter pbl. § 1-6 i avsnittene over menes også de som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak samt midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Unntatt fra dette er vedlikehold og reparasjon, fasadeendring eller riving av eksisterende bygg samt deling av eiendom. Unntatt er også naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel og bruk som er godkjent av kommunen.

Avstand måles i horisontalplanet fra gjennomsnittlig normalvannstand. Ved manglende eller feil byggegrense på plankartet, gjelder denne bestemmelsen foran det som vises på kartet.

Retningslinje til bestemmelse 2.17 Byggegrense til vassdrag

Hensikten med bestemmelsen er særlig å bevare inngrepsfrie naturområder ned mot vassdraget. Der det allerede er inngrep innenfor byggeforbudssonen kan kommunen ha en mindre restriktiv holdning til å gi dispensasjon. Eventuelle tilbygg innenfor byggegrensen til vassdrag bør primært legges på siden som vender bort fra vassdraget. Utvidelser på fritidseiendommer bør uansett begrenses til et samlet bruksareal for eiendommen (BRA) på 80 m².

Langs vassdragene innenfor Marka vil mulighetene for utvidelse på fritidseiendommer begrenses til at hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan overstige 60 m². Innenfor Marka og langs innsjøen Langen skal det vises særlig landskapshensyn med krav om mørke eller naturtilpassede farger.

2.18 Midlertidige boligbrakker i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 6)

Midlertidige boligbrakker tillates kun i direkte sammenheng med arbeidet med utbygging av det aktuelle utbyggingsområdet. Permanente boligbrakker kan kun tillates gjennom regulering.

2.19 Krav til regulering av områder for masseoppylling (Pbl § 11-9, nr. 1)

Gjeldende retningslinjer for behandling av deponisaker/områder for masseoppylling for Enebakk kommune skal legges til grunn for vurdering og behandling av slike forespørsler.

2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)

Dersom nye boliger, skoler og barnehager foreslås plassert nærmere enn 40 meter (70 meter fra anlegget over Landskaug) fra høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over $0,4 \mu\text{T}$ (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf. Statens stråleverns retningslinjer).

3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

| Boligtype* | MUA |
|--|--------------------|
| Enebolig | 250 m ² |
| Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse | 200 m ² |
| Konsentrert småhusbebyggelse | 100 m ² |
| Blokk- og terrassert bebyggelse | 50 m ² |
| Sekundærleilighet | 30 m ² |

*Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter og ved regulering av områder som omfatter boligformål.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan.
- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.

Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggteknisk forskrift, § 8-4).

3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

Utbygger skal legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter gjeldende renovasjonsforskrift. Areal avsatt til renovasjon skal fremgå i reguleringsplan eller i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal tilstrebes fellesløsninger.

3.1.3 Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

| Boenhet | Ant. p-plasser | Gjesteparkering |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| Enebolig | 3 | 0 |
| Boenhet >60m ² BRA | 2 | 0,5 |
| Boenhet <60m ² BRA | 1 | 0,5 |

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

I sentrale utbyggingsområder med høy utnyttelsesgrad kan det ved regulering vurderes lavere krav til parkering for boliger enn det ovenstående. Det skal legges til rette for ladestasjoner for el-bil på fellesparkering, herunder gjesteparkering.

Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 20 m² for første plass, og 19,5m² for øvrige, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til boligområder med blokker, terrassert bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

Areal som settes av til lek skal ha trafiksikker atkomst, ligge avskjermet fra trafikk og annen støy, ha solrik beliggenhet og tilrettelegges og opparbeides for aktivitet uansett årstid. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet så langt det er mulig. Areal og lekeapparater skal være i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Lekeplasser skal vises i utomhusplan og opparbeides før det kan gis brukstillatelse til tilhørende boliger.

Ved omdisponering av areal avsatt til lek eller areal avsatt til friarealer eller grøntområde som kan benyttes til aktivitet skal fullverdig erstatning for areal skaffes før omdisponering kan finne sted. Dette gjelder også ved omdisponering av uregulert areal som blir benyttet til lek eller friområde.

Alle nye boligenheter skal ha maksimalt 500 meters avstand fra lekefelt med ballbinge/ballplass. Til sentrale lekefelt skal det avsettes minimum 6 daa.

Alle boligenheter skal ha maksimalt 200 meters avstand til en kvartalslekeplass. Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa.

For områder som bygges ut med blokkeleiligheter, terrassert bebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges nærlekeplasser. Alle boligenheter skal ha maksimalt 100 meters avstand til en nærlekeplass. Til nærlekeplass skal det avsettes minimum 200 m².

Krav til lekeareal kan reduseres dersom utbyggingsområdet ligger i tilknytning til andre grøntområder, skogsområder og lignende.

3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

(Gjelder ikke områder som skal reguleres)

3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegyulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkens ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

3.3 Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder

3.3.1 BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1)

I området BY24 (Tangen/Nygård) tillates ikke bygging av flere boligenheter på samme tomt eller deling av tomten uten reguleringsplan. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig og bygging av én boligenhet på allerede fradelte tomter tillates. Forutsetning for bygging av boliger eller bruksendring i dette området uten reguleringsplan er at kommunal del av Tangenveien er sikret utbedring med gang- og sykkelvei eller fortau. Utforming av boliger med tilhørende tomt i dette området skal følge krav i bestemmelsene under kap. 3.1 og 3.2.

3.3.2 Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelt tomt.

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.

3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder

3.4.1 Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4)

Prioritert utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for utbyggingsområdene for bolig i kommuneplanen skal framgå av kommunens til enhver tid fastsatte boligbyggeprogram.

Boligbyggeprogrammet legges til grunn for utvikling av sosial infrastruktur og samfunnstjenester som skoler, barnehager og helse- og sosialtjenester med tilstrekkelig kapasitet.

Nødvendig teknisk infrastruktur skal sikres i reguleringsplaner for de ulike områdene.

3.4.2 Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Bortsett fra 10 boenheter og barnehage skal området BY18 bygges ut etter 2027. Unntatt fra dette er også inntil to boenheter pr. år fra 2020.

3.4.3 Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Utbygging av BK17 skal skje fra nord. Før området tillates utbygd skal det foreligge godkjent løsning for kryss på fylkesvei 120 og gang- og sykkelveiforbindelse til skole/sentrum.

4 Bestemmelser for LNF-områder

4.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Innenfor LNF-områder kan bygg- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk og landbruk pluss (som inngår i landbruksbegrepet, jf. nasjonal veileder), samt tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv tillates av kommunen. Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke til hinder for allmenn ferdsel og ikke til skade for naturmangfold.

All annen bygge- og anleggsvirksomhet og deling av eiendom er ikke tillatt, med unntak av tiltakene det gis tillatelse til i bestemmelsene under (4.2 – 4.4).

Retningslinje I til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områder kan det normalt gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet og bygdenæring i tilknytning til gårdstunet, som et supplement til eksisterende landbruksdrift, hvis følgende betingelser er oppfylt:

1. Områdets egnethet for ønsket tiltak.
2. Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg.
3. Godkjent atkomst/avkjørsel.
4. Dokumentasjon på at ønsket tiltak ikke gir negative virkninger for naturmangfold, kulturminner og kulturlandskap, dyrka og dyrkbar mark, trafikk, støy og forurensning.

Gjeldende nasjonale retningslinjer og føringer skal legges til grunn for type næringer som kan tillates.

Retningslinje II til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Det kan gis dispensasjon for fradeling av eksisterende kårbolig som ikke ligger i gårdstun eller i nær tilknytning til jordvei, dersom det foreligger vesentlig endring av driftsforutsetninger på gården siden etablering av kårboligen.

Det kan søkes om fradeling av gårdstun som ikke lenger har noen funksjon i forhold til drift av gårdens landbruksarealer. Forutsetningen er da at gårdens landbruksarealer sammenføres med annen landbrukseiendom.

4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Oppføring av ny tilleggsboenhet på landbrukseiendom tillates ikke.

Retningslinje til bestemmelse 4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom

Det kan gis dispensasjon til ny kårbolig når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og hvis det ikke finnes mer enn én eksisterende boligenhet på eiendommen. Det forutsettes at jord og eiendom er i drift, og ikke bortforpaktet.

Nye kårboliger skal ha atkomst via eksisterende gårdstun og plasseres der det estetisk passer inn. Kårbolig tillates ikke plassert på dyrka eller dyrkbar mark eller i registrerte, viktige naturområder.

4.3 Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligeiendommer i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

På eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 tillates, etter godkjenning av kommunen. Det kan også gis tillatelse til arealoverføring eller grensejustering mellom boligeiendommer, og utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor Marka (se bestemmelse 4.5).

4.4 LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om bruksendring fra fritidsbolig eller oppføring av ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygde med én boenhet, i de ulike bruksendringsområdene i denne kommuneplan:

| Område | Ant. fritidsboliger som kan brukes til én boenhet | Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebygges |
|--------|---|---|
| | | |

| | | med én boenhet |
|------------------|----|-------------------|
| Andersrud | 4 | 3 |
| Bakken/Setra | 14 | 2 |
| Myra | 12 | 0 |
| Haraldstadkroken | 11 | 1 |
| Brattli | 12 | 2 |

4.5 Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6)

Innenfor Marka tillates ikke oppføring av bygninger, samt andre bygge- og anleggstiltak, som ikke er ledd i tradisjonell landbruksdrift, jf. Markaloven. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

5 Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder

5.1 Utbygging av NF2b (Pbl § 11-9, nr. 4)

Før det kan settes i gang regulering av området NF2b skal områdene NF1 og NF2a være fullstendig realisert/utbygget, herunder økt utnyttelsesgrad for NF1.

5.2 Parkering i næringsområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Krav til parkeringsdekning i næringsområder skal fastsettes i reguleringsplaner og vurderes i forhold til næringstype og næringsområdets beliggenhet. Det skal tas utgangspunkt i retningslinjene under.

Parkeringsplasser og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og inngå i beregning av BYA samt vises i utomhusplan. Det skal avsettes 19,5m² pr. plass. Alle felles parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Parkering for forflytningshemmede skal vektlegges og prioriteres i tilknytning til anlegg, områder og bygninger som skal benyttes av allmennheten. Krav til antall plasser og utforming av parkeringsplasser for forflytningshemmede skal følge gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til anlegg, områder og bygninger som skal benyttes av allmennheten, og skal opparbeides i henhold til retningslinjene under.

Retningslinje til bestemmelse 5.2 Parkeringsplasser i næringsområder

| Type næring | Ant. p-plasser | Ant. sykkelplasser | Enhet |
|---------------------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| Forretning/detaljhandel | 1 - 1,7 | Min. 1,7 | pr. 100m ² BRA |
| Kontor/arb.plassintensiv næring | 0,5 - 1 | Min. 1,5 | pr. 100m ² BRA |
| Industri/lager | 0,33 - 0,66 | Min. 0,33 | pr. 100m ² BRA |

6 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

6.1 Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-9, nr. 5)

På tomter for fritidsbebyggelse kan det oppføres bygg eller grupper av bygninger på maksimalt 120 m² BRA samt ikke-overbygget terrasse på inntil 30 m², så sant dette ikke er i konflikt med andre bestemmelser til denne kommuneplan eller i reguleringsplan. Største mønehøyde skal ikke overskride 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det kan tillates utført arealoverføring eller grensejustering mellom eiendommer for fritidsbebyggelse.

For fritidsbebyggelse innenfor Marka gjelder ikke denne bestemmelsen, men bestemmelse 4.5. For fritidsbebyggelse som ligger innenfor byggegrense til vassdrag gjelder til dels strengere og supplerende bestemmelser (se bestemmelse 2.17 med retningslinje).

6.2 Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen gir ikke enkeltvise utslippstillatelser der forurensningsmessige forhold bør vurderes områdevis, jf. forurensningslovens § 11, 4. ledd.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i fritidsbebyggelse uten godkjent avløpsløsning.

Det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl §§ 30-6 og 27-2.

7 Bestemmelser for blandede arealformål

7.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (Pbl § 11-7)

7.1.1 KF1 – Flateby sentrum

Innenfor området KF1 tillates det bebyggelse med formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og lager.

7.1.2 KF2 – Flateby sentrum

Innenfor området KF2 tillates det bebyggelse med formål kirke/annen religionsutøvelse og grav-/urnelund.

7.1.3 KY1 – Gaupeveien

Innenfor området KY1 tillates det bebyggelse med formål bolig og tjenesteyting.

7.1.4 KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien

Innenfor området KY2 tillates det bebyggelse med formål bolig og tjenesteyting.

7.2 Kombinerte grønnstrukturformål (Pbl § 11-7)

7.2.1 KNF1 – Sundby

Innenfor området KNF1 tillates det tiltak med formål grønnstruktur, naturområde og turdrag/turvei.

8 Bestemmelser for sentrumsformål

8.1 Sentrumsformål (Pbl §§ 11-7 og 11-9, nr. 5)

Innenfor områdene SF1, SF2, SY1, SY2, SY3, SY4, SY5, SY6 og SY7 skal det ved regulering legges til grunn en utnyttelsesgrad (BYA) på minimum 60%.

8.2 SY7 – Bjerke

Innenfor området SY7 tillates bebyggelse med formål bolig, tjenesteyting, kontor, forretning og kollektivknutepunkt. Ved regulering av området skal det settes av tilstrekkelig areal til kollektivknutepunkt.

9 Bestemmelser for fritids- og turistformål

9.1 Søndre Nes/Nesnabben (Pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6)

Ved regulering/utvikling av området skal det i reguleringsplanen settes av et friområde for ivaretagelse av allmennhetens ferdsel langs vassdraget.

10 Hensynssoner

10.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a))

10.1.1 *Sikringszone H_110-1 (Nedslagsfelt drikkevann - Børtervanna)*

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.2 *Sikringszone H_110-2 (Nedslagsfelt drikkevann - Gjeddevann)*

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.3 *Sikringszone H_110-3 (Nedslagsfelt drikkevann - Lyseren)*

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.4 *Støysoner H_210 (rød sone) og H_220 (gul sone)*

For områder og tiltak påvirket av støysoner fra fylkesvei skal bestemmelse 2.12 for støy legges til grunn. Bestemmelse 2.12 gjelder også i områder som er påvirket av andre støykilder enn fylkesveiene.

10.1.5 *Faresoner H_310 (Ras- og skredfare)*

For områder og tiltak påvirket av faresone for rasfare skal bestemmelse 2.16 for geoteknisk vurdering legges til grunn. Bestemmelse 2.16 gjelder også i øvrige områder under marin grense utenom registrerte faresoner.

10.1.6 *Faresoner H_370 (Høyspenningsanlegg)*

For områder påvirket av faresone for høyspenningsanlegg skal anleggseiers gjeldende retningslinjer for bygg- og anleggstiltak innenfor sonene overholdes. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg. For eksisterende

bebyggelse gjelder hensynssonen fram til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen (se bestemmelse 2.20).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge. Det er normalt ikke hensynssone for jordkabler, heller ikke for luftledninger som er en del distribusjonsnett.

10.2 Soner med særlige hensyn (Pbl § 11-8 c))

Retningslinjer for hensynssoner for bevaring av naturmiljø

10.2.1 Hensynssone H_560-1(Børterelva/Igna)

Innenfor området skal hensynet til naturmiljøet og naturmangfold tillegges sterk vekt. Se også til bestemmelse 1.3, 2.11, 2.13, 2.17, 2.20 og kapittel 4 for LNF-områder.

10.2.2 Hensynssone H_560-4 (Naturbeitemark – Rausjø)

Innenfor området skal hensynet til naturmiljøet og naturmangfold tillegges sterk vekt. Se også bestemmelse 1.3, 2.11, 2.15, 2.17 og kapittel 4 for LNF-områder.

10.3 Sone for båndlegging (Pbl § 11-8, d))

Hensynssoner for kulturminner fredet etter Lov om kulturminner

10.3.1 Hensynssone H_730-1 (Enebakk kirke, med kirkegård og prestegård)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

10.3.2 Hensynssone H_730-2 (Engerholm)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

10.3.3 Hensynssone H_730-3 (Gravfelt Klokkerudåsen)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

10.3.4 Hensynssone H_720-1 (Østmarka naturreservat)

For Østmarka naturreservat (Rausjømarka-reservatet) gjelder «Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus» (FOR-2002-12-13-1546).

10.3.5 Hensynssone H_720-2 (Nordre Øyeren naturreservat)

For Nordre Øyeren naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus» (FOR-1975-12-05-11).

10.3.6 Hensynssone H_720-3 (Gaupsteinmarka naturreservat)

For Gaupsteinmarka naturreservat gjelder «Forskrift om vern av Gaupsteinmarka naturreservat, Ski, Enebakk og Hobøl kommuner, Akershus og Østfold» (FOR-2013-01-25-83).

10.3.7 Hensynssone H_720-4 (Gulltjernmosen naturreservat)

For Gulltjernmosen naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Gulltjernmosen naturreservat, Enebakk kommune, Akershus, Spydeberg kommune, Østfold» (FOR-1978-12-22-18).



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

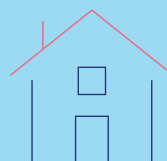
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0034/26

Adresse: Tomt Høgåstoppen 41, 1911 FLATEBY, gnr. 7, bnr.
308 i Enebakk kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/