



notar



Furuåsen

Boligtomt i et nyetablert boligfelt på 879 kvm med 35% BYA og attraktiv beliggenhet. Gangavstand til marka og buss.

Adresse	Furuåsen 1914 YTRE ENEBAKK
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Omkostninger	Kr 63 740,-
Totalpris	Kr 1 853 740,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig

Stor ubebygd boligtomt på ca 879 kvm i et spennende utviklingsområde. Tomta ligger innenfor område B7 i reguleringsplanen. Det kan oppføres enebolig eller tomannsbolig med prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) = 35%. Eiendommen ligger i et nyetablert boligfelt. Forbindelse med det nye boligfeltet er det etablert gang og sykkelvei, ballbinge, og lekeplass som gjør at området er tilrettelagt med trygge omgivelser for barnefamilier. Her kan du skape din egen drømmebolig!

- Tomta har utnyttelsesgrad på BYA 35%.
- Tomta er regulert for enebolig eller tomannsbolig.
- Vann, avløp og fiber ligger klart for tilkobling ved tomtegrense.
- Antas lave kostnader for grunnarbeider med lite sprenging. Tomta er relativt flat.
- Hjørnetomt i grønne og frodige omgivelser

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	17
Budgivning	65

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

Stor og flat tomt på ca 879 kvm i et spennende utviklingsområde. Tomta ligger innenfor område B7 i reguleringsplanen. Innenfor felt B7 kan det oppføres enebolig eller tomannsbolig. Prosent tillatt bebyggt areal (%-BYA) = 35%. Eiendommen ligger i et nyetablert boligfelt.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:

Eiendommen ligger i et spennende utviklingsområde i et nytt boligfelt som er under utvikling. Det pågående utvidelsesprosjektet er i slutfasen og område har blitt modernisert og tilrettelagt for barn og unge etter krav fra kommunen. Boligområde ligger i naturskjønne og barnevennlige omgivelser. I tilknytning til boligområdet finner du flotte turområder, sommer som vinter, samt ballbinge og lekeplasser. Det er flere innsjøer i nærheten som f.eks. Vågvann, Langen og Lyseren. Kort gange til populær badeplass ved Vågvann med sandstrand og fine gressletter. Om vinteren kjøres det opp natur-is løyper og skiløyper på Våg-Langen - noe som har blitt et meget populært besøksmål både blant voksne og barn i alle aldre. Lyseren er tilrettelagt for ferdsel med båt, og i sesong selges det krepsekort.

Eiendommen ligger ca en 25 minutters biltur fra Oslo. Den korte veien til Oslo og Ski gjør at det er svært mange som bor i Ytre Enebakk, og pendler til de større byene som ligger rundt Enebakk. Eiendommen ligger på en liten høyde, og har nærhet til barnehager og skoler. Ved Østmarkskollen ligger et moderne friidrettsanlegg og Mjærhallen med håndball og tennisbaner.

Ytre Enebakk har flotte Østmarka Golfklubb med 18 hulls golfbane, treningssenter og velbesøkt Bistro. På Vågsenteret finner man et godt utvalg med forretninger, treningssenter, kafé, vinmonopol mv.

Det er med andre ord gode fritidstilbud i området, og med mange forskjellige lag og foreninger. Jeger- og fiskeforening, korps og idrettslag med fine øvingslokaler, treningshall, fotballbaner m.m. Vannskiklubb ved Mjærvann. Det er også kort vei til flere hestesenter.

Enebakk har for øvrig en lang og rik kulturhistorie med tradisjoner og en rekke severdigheter. Sjekk ut kommunens hjemmesider: www.enebakk.kommune.no



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Furuåsen, 1914 YTRE ENEBAKK

OPPDRAGSNUMMER

23-0005/23

SELGER

Amh Boligutvikling AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 91, bruksnummer 380, , ideell andel 1/1.
i Enebakk kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 879 kvm.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Byggetomten omfattes av detaljreguleringsplan for «Vik Skog Råkenåsen - BY18 med planid 461» vedtatt av Enebakk kommune 28.05.2018 med endringer vedtatt 28.03.2019. Planområdet er regulert til boligbebyggelse, offentlige veier, grøntareal, lekeplasser, barnehage mv. Planens formål er å legge til rette for boligbebyggelse på Råkenåsen, BY18, som kan komplementere nærområdet, bygda og regionen. Denne tomten ligger i tilknytning til det nye boligfeltet.

Tomten ligger innenfor område B7 i reguleringsplanen. Innenfor felt B7 kan det oppføres enebolig/tomannsbolig. Prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) = 35%.

Tomten med gnr 91, bnr. 874 som ligger ved Flintveien er regulert til barnehage.

Det foreligger ingen rammetillatelse på eiendommen. Dette er noe kjøper selv må besørge ut ifra hva som skal bygges på eiendommen.

Vik Skog

Med et lite steinkast fra eiendommen kommer vi til tomtefeltet Vik Skog. Her skal det bygges 81 eneboliger. Trinn 1 i Furuåsen er ferdig, og trinn 2 er i gang. Trinn 3 vil antageligvis ha innkjøring i Flintveien.

Utbygging:

Bortsett fra 10 boenheter og barnehage skal området bygges ut etter 2027. Unntatt fra dette er også inntil to boenheter pr. år fra 2020. (Dette gjelder ikke eiendommene i dette byggefeltet, men tilliggende områder som ikke er en del av dette feltet. Eiendommen påvirkes derfor ikke av disse utbyggingsbegrensningene.)

Opparbeidelse av lekeplass f_BKL1 eller f_BKL2 kan erstattes av opparbeidelse av tilsvarende lekeplass på barnehagetomten for inntil 35 boenheter med brukstillatelse dersom ikke barnehagen er tatt i bruk. Ballplass/ ballbinge f_BLK3 skal være opparbeidet før boenhet nr.26 kan tas i bruk. (Alle lekeplasser og ballplass er ferdigstilt)

Turvei i grøntområde skal være opparbeidet før første boenhet innenfor felt B2 kan tas i bruk (Turvei er ferdigstilt).

Det tillates kun 1 avkjørsel pr. eiendom.

Det kreves en plan for overvann i godkjent plan, ref. i Swecos notat av 11.01.2017 (revidert 19.03.2018). Ved søknad om utbygging av boligtomtene skal det lages en plan for hvordan overvann håndteres og fordrøyes på egen tomt slik at fordrøyningen oppfyller forutsetningene i Swecos notat av 11.01.2017 (revidert 19.03.2018). Utbygging på tomtene skal ikke føre til høyere avrenning fra området. Takvann og annet overvann skal fordrøyes på egen tomt. Fordrøyning av overvann skal skje i lukket fordrøyningsanlegg, sandfang, oppfylte masser på tomte, regnbed eller andre åpne overvannsanlegg. En kombinasjon av de ulike tiltakene er å foretrekke, da dette gir større robusthet for løsningene. Takvann skal ledes ut på terreng eller infiltreres i bakken - taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til felles overvannsledning i veien. Avrenning av overvann skal skje i åpen grøft

I vedlegg til salgsoppgave ligger reguleringsbestemmelser i tilknytning til plan for "Vik skog Råkenåsen - BY18", nr. 461 i Enebakk kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei, vann og avløp ved tomtegrense.

Kjøper må selv besørge påkobling for vann og avløp. Dette vil utløse et påkoblingsgebyr.

BEBYGGELSE

Eiendommen er ubebygd, og det er ingen bygninger på tomte

Mønehøyde:

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.

Tak:

Det tillates både pulttak, flate tak og saltak.

Takterrasse:

Takterrasse tillates etablert, men rekkverk skal ikke overstige maks gesimshøyde.

Uteoppholdsareal (MUA):

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

Eneboliger: 250 m²

Tomannsboliger: 200 m²

Garasje:

Garasjer kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m målt fra garasjegulv.

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

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Område tilbyr fem barnehager, blant annet Nylende barnehage og Fjellknatten barnehage.

Like nedenfor eiendommen er det en ubebygde tomt som er regulert til barnehage.

I Ytre Enebakk har vi idrettslaget Driv IL som tilbyr en rekke idretter og aktiviteter.

Idrettslaget tilbyr et variert og bredt utvalg av idrett og aktiviteter. De tilbyr blant annet basketball, E-sport, fotball, håndball, innebandy, ishockey, orientering, ski, sykkel, tennis, tur og trim. Videre har de Enebakk vannskiklubb, Flateby Functional Fitnessklubb og Østmarka golfklubb som har en 18 hulls golfbane som ligger mellom Våg og Mjærvann.

SKOLEKRETS

Adressen sokner til Mjær Ungdomsskole og Ytre enebakk barneskole.

Det er få skoler som ligger så vakkert til som Ytre Enebakk skole. Ytre Enebakk er et vekstområde og skolen ble ferdig oppusset til sommeren 2018. De har store uteområder og god plass til de 503 elevene som de har på listene sine. Barneskole ble pusset opp i 2018 Skolen har for tiden 22 klasser som alle har sin kontaktlærer. I tillegg har den en forsterket enhet med 5 ansatte.

Skolen ligger i Ytre Enebakk, ved skogkanten med Mjærhallen og stadion rett ved og med utsikt over Mjærvann. Skoleåret 2019/20 hadde de 215 elever fordelt på 9 grupper. Elevene kommer i hovedsak fra Ytre Enebakk skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er gangavstand ned til en nyetablert og trygg bussholdeplass med hyppige avganger til Oslo, Ski og Lillestrøm. Nærmeste bussholdeplass ligger ved hovedveien, Osloveien, og bussholdeplassen heter Råkendalen.

Buss 550 til Oslo ca. 50 minutter

Buss 520 til Ski ca. 30 minutter

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 790 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke stipulert da eiendommen ikke er bebygde. Det må påregnes kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligene.

INFO EIENDOMSSKATT

Det må påregnes kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligene.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes tilkoblingsavgift til strømmettet. Prisen avhenger hvor mye jobb det er, kapasitet på nettet, hvor mange boliger som skal tilknyttes samt lengde på kabel. Det er ikke noe fast avgift på dette. Kontakt leverandør for nærmere informasjon.

TILKOBLING VANNVERK

Prisregulativ for 2. halvår 2025 fra Kirkebygden / Ytre Enebakk vannverk SA:

Innskudd og gebyrer:

Andelsinnskudd, mva fritt Kr 1 000,-

Grunngebyr:

Anleggssinnskudd, mva fritt (For boliger inntil 200 m²), Kr 25 000,-

Se vannverkets vedtekter § 6.3 Innskudd og gebyrer

Tilknytningsgebyr, mva pliktig, Kr 11 500,-
Sum tilknytning inkl. mva Kr 37 500,-

Abonnementsgebyrer:

Abonnementsgebyr pr. bo- og næringsenhet, Kr 4 474,- pr. år inkl. mva.
Forbruksgebyr for abonnenter med vannmåler, kr 21,19 pr. kubikkmeter.

Alle priser en oppgitt inklusive mva.

Forbruksgebyr for abonnenter uten vannmåler pr. 28.06.2024:

Gruppe, Areal (BRA),	Forbruksgebyr pr år pr boenhet.
81 – 100 m ²	kr 2 390,- pr. år
101 – 120 m ²	kr 2 872,- pr. år
121 – 160 m ²	kr 3 839,- pr. år
161 – 200 m ²	kr 4 794,- pr. år
201 – 250 m ²	kr 5 984,- pr. år
Større enn 250 m ²	kr 6 439,- pr. år

Leie av vannmåler: kr 370,- pr. år

For ytterligere informasjon, se vannverkets hjemmeside:

<https://www.enebakkvann.no/>

RENOVASJON

Renovasjontjenestene for hus og hytter i Enebakk Kommune ivaretas av Romerike Avfallsforedling IKS - ROAF. ROAF gir råd og stiller krav til renovasjonsløsningen i nye byggeprosjekter. Kjøper må selv ordne renovasjonsavtale for eiendommen.

TILKOBLING TIL OFFENTLIG AVLØPSNETT - ENGANGSGEBYR PR. 24.03.2026:

Grunnsats lav, kr. 35 208,- (Hus uavhengig av størrelse)
Grunnsats mellom, kr. 73 958,- (Hus uavhengig av størrelse)
Grunnsats normal, kr. 95 849,- (Hus uavhengig av størrelse)

Grunnsats lav, 50% rabatt, kr. 17 604,- (Boenhet under 100 m², i bygg med flere enn én boenhet)
Grunnsats mellom, 50% rabatt, kr. 36 979,- (Boenhet under 100 m², i bygg med flere enn én boenhet)
Grunnsats normal, 50% rabatt, kr. 47 925,- (Boenhet under 100 m², i bygg med flere enn én boenhet)

Grunnsats lav, 25% rabatt, kr. 26 406,- (Boenhet over 100 m², i bygg med flere enn én boenhet)
Grunnsats mellom, 25% rabatt, kr. 55 468,- (Boenhet over 100 m², i bygg med flere enn én boenhet)
Grunnsats normal, 25% rabatt, kr. 71 886,- (Boenhet over 100 m², i bygg med flere enn én boenhet)

Alle priser er inkl. mva.

Alle gebyrer er hentet fra Enebakk kommune sine hjemmesider:

<https://www.enebakk.kommune.no/om-kommunen/priser-og-gebyrer/#faqsporsmal-26>

INFO VANNAVGIFT

Det må påregnes tilkoblingsavgift for vann og avløp. Kostnadsestimater nedenfor er hentet fra kommunens hjemmeside og Enebakk vannverk pr. 24.03.2026.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien på eiendommen er p.t. ikke fastsatt fordi eiendommen er ubebygd. 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).

OMKOSTNINGER

kr. 1 790 000,- (Prisantydning)

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

kr. 44 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 63 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 853 740,- (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:

3220/91/380:

28.03.1989 - Dokumentnr: 3850 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VELTEPLASSER.

28.03.1989 - Dokumentnr: 3850 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:28

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:408

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:490

28.01.1991 - Dokumentnr: 1254 - Jordskifte

Sak nr. 12/88 av 06.09.90 ang. grensejusteringer etter par. 88 i jordskifteloven.

Enebakk kommune, Tangenvn.- kommunal veg.

Overført fra: Knr:0229 Gnr:91 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1999 - Dokumentnr: 13308 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:490

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1958 - Dokumentnr: 1564 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3220 Gnr:91 Bnr:28

16.01.1960 - Dokumentnr: 151 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0229 Gnr:91 Bnr:420

17.01.2019 - Dokumentnr: 72384 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0229 Gnr:91 Bnr:379

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0229 Gnr:91 Bnr:421

Elektronisk innsendt

02.07.2019 - Dokumentnr: 760091 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:868

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:909

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:910

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:911

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:912

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:913

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:914

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:915

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:916

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:917

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:918

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:919

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:920

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:921

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:922

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:923

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:924

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:925

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:926

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:927

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:928

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:929

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:930

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:931

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:932

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:933

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:934

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:935

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:936

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:937

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:938

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:939

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:940

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:941

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:942

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:943

Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:944
Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:945
Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:946
Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:947
Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:91 Bnr:951
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

28.06.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER

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 nærmere avtale.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no
Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger er en profesjonell part og kan ikke tegnet boligselgerforsikring. Det foreligger ikke egenerklærings skjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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 bygnings sakkyndig 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.

KONSESJON

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet fordi tomten er ubegd (LDIR-360). Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses.

Det hefter ikke odellast 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

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

Egenerklæringskjema selger
Reguleringsplaner og bestemmelser
Informasjon og eventuelle vedtekter fra velforening eller liknende
Servitutter
Viktig informasjon til kjøper og selger
Budskjema
Nabolagsprofil

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.

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

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

FURUÅSEN

Egenerklærings skjema selger

Reguleringsplaner og bestemmelser

Informasjon og eventuelle vedtekter fra velforening eller liknende

Servitutter

Viktig informasjon til kjøper og selger

Budskjema

Nabolagsprofil

P lii

Nabolaget Råken/Tangen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚗 Råken	6 min 🚶
Linje 550	0.5 km
🚗 Tomter stasjon	15 min 🚶
Linje R22	12.4 km
🚗 Oslo S	30 min 🚶
Totalt 19 ulike linjer	27.8 km
✈ Oslo Gardermoen	56 min 🚶

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
405 elever, 18 klasser	4.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
190 elever, 9 klasser	4.5 km
Drømtorp videregående skole	14 min 🚶
440 elever, 36 klasser	13 km
Ski videregående skole	16 min 🚶
640 elever, 25 klasser	13.3 km

«Rolig område med marka i nærheten. Fint med dyr og hyggelige naboer :D»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

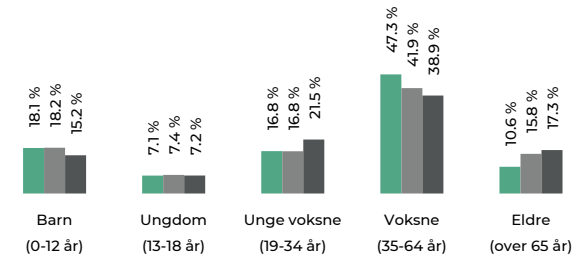
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råken/Tangen	1 195	500
Ytre Enebakk	4 603	1 870
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Nylende barnehage (1-6 år)	20 min 🚶
80 barn, 5 avdelinger	1.6 km
Ytre Enebakk barnehage (1-6 år)	6 min 🚶
82 barn, 5 avdelinger	3.2 km
Mari naturbarnehage (0-6 år)	6 min 🚶
25 barn, 1 avdeling	4.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	5 min 🚶
Kiwi Ytre Enebakk	6 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Strømmen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

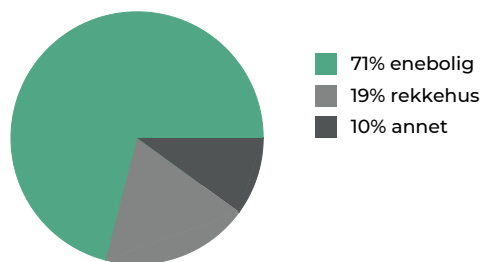
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

🏌️ Østmarka golfbane	5 min 🚶
⚽ Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 4.1 km
🕺 Danseburet	13 min 🚶
🏊 Ytre Enebakk Treningssenter	6 min 🚶

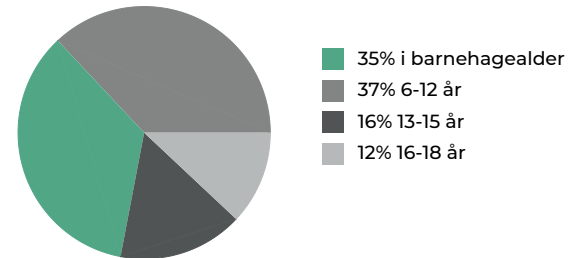
Boligmasse



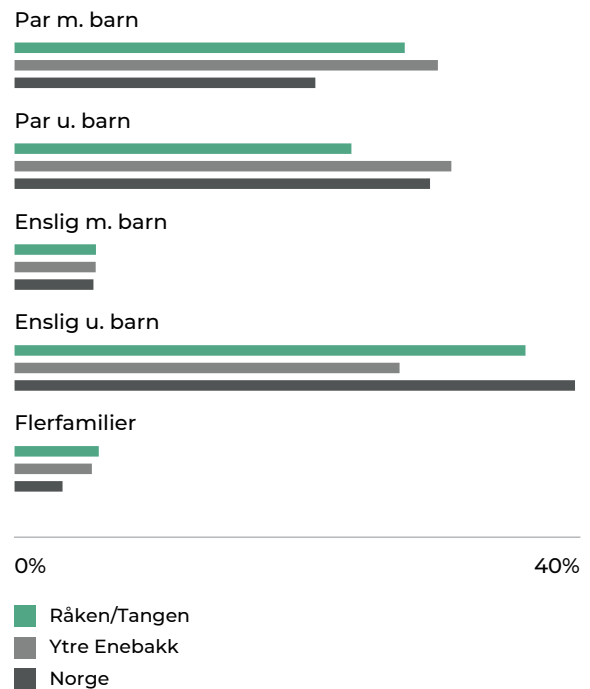
Varer/Tjenester

📍 Vågsenteret	6 min 🚶
📍 Vitusapotek Enebakk	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



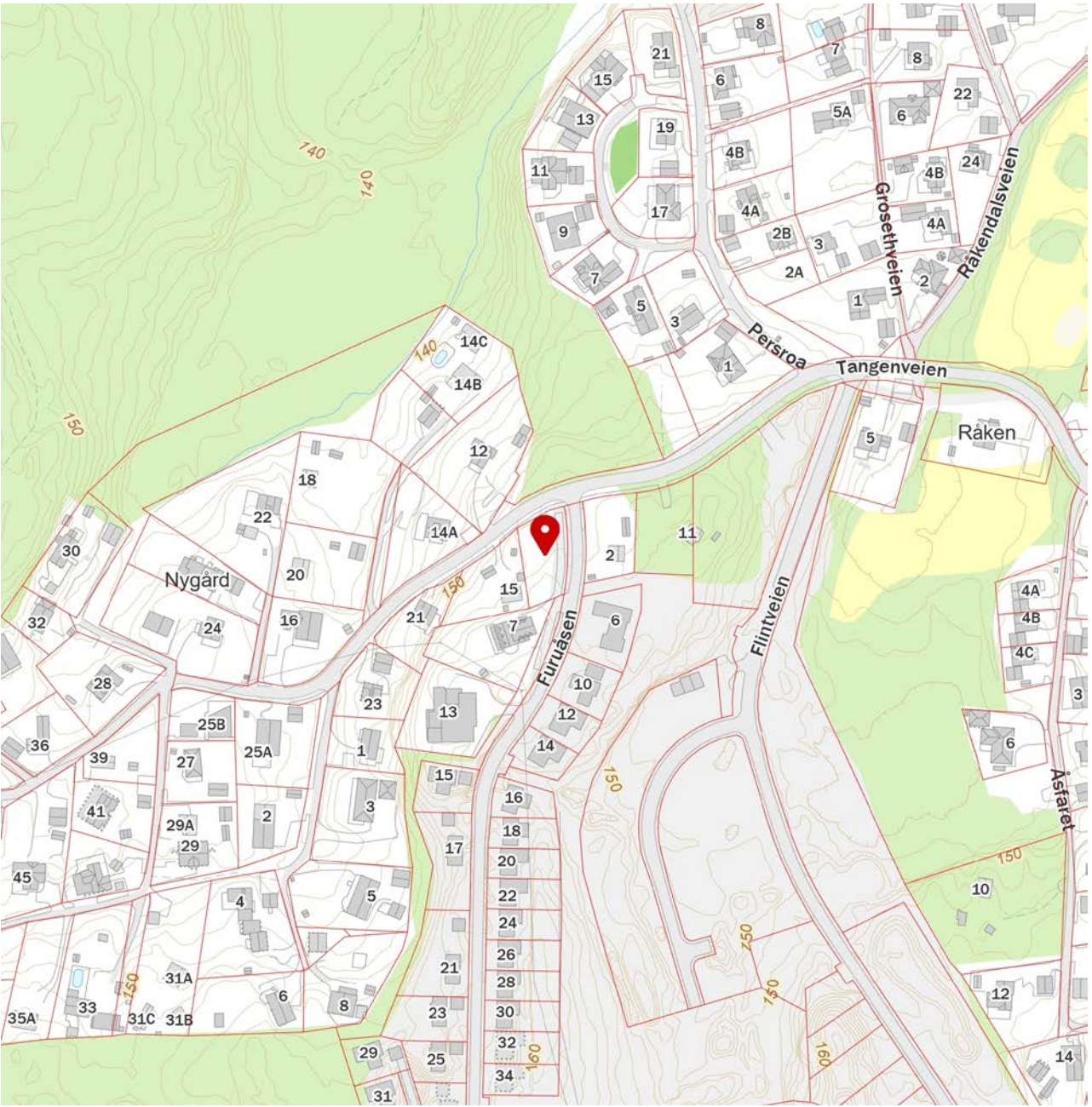
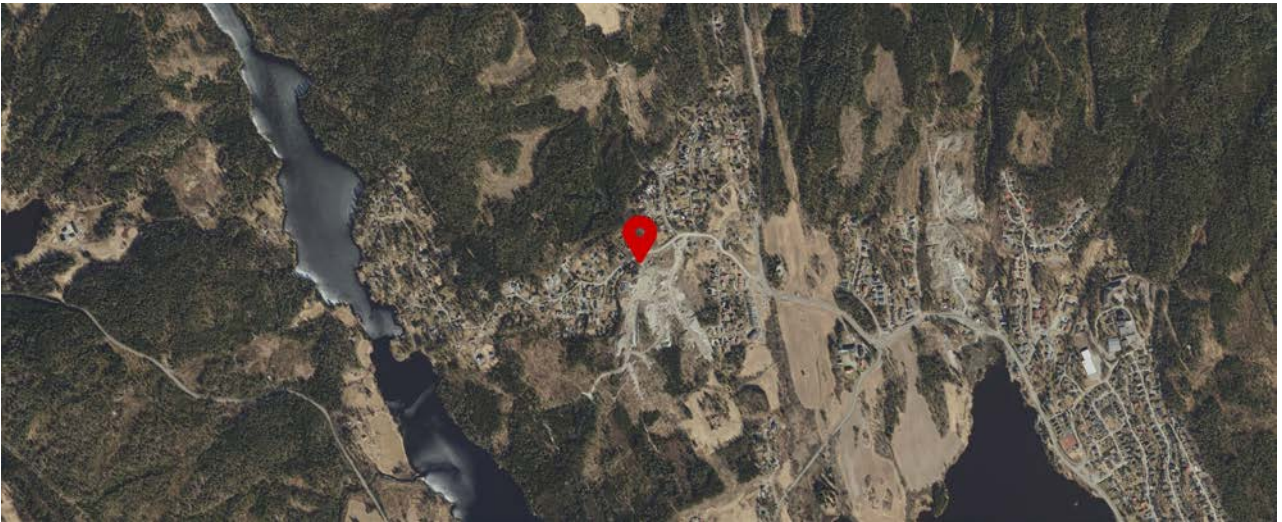
Familiesammensetning



Sivilstand

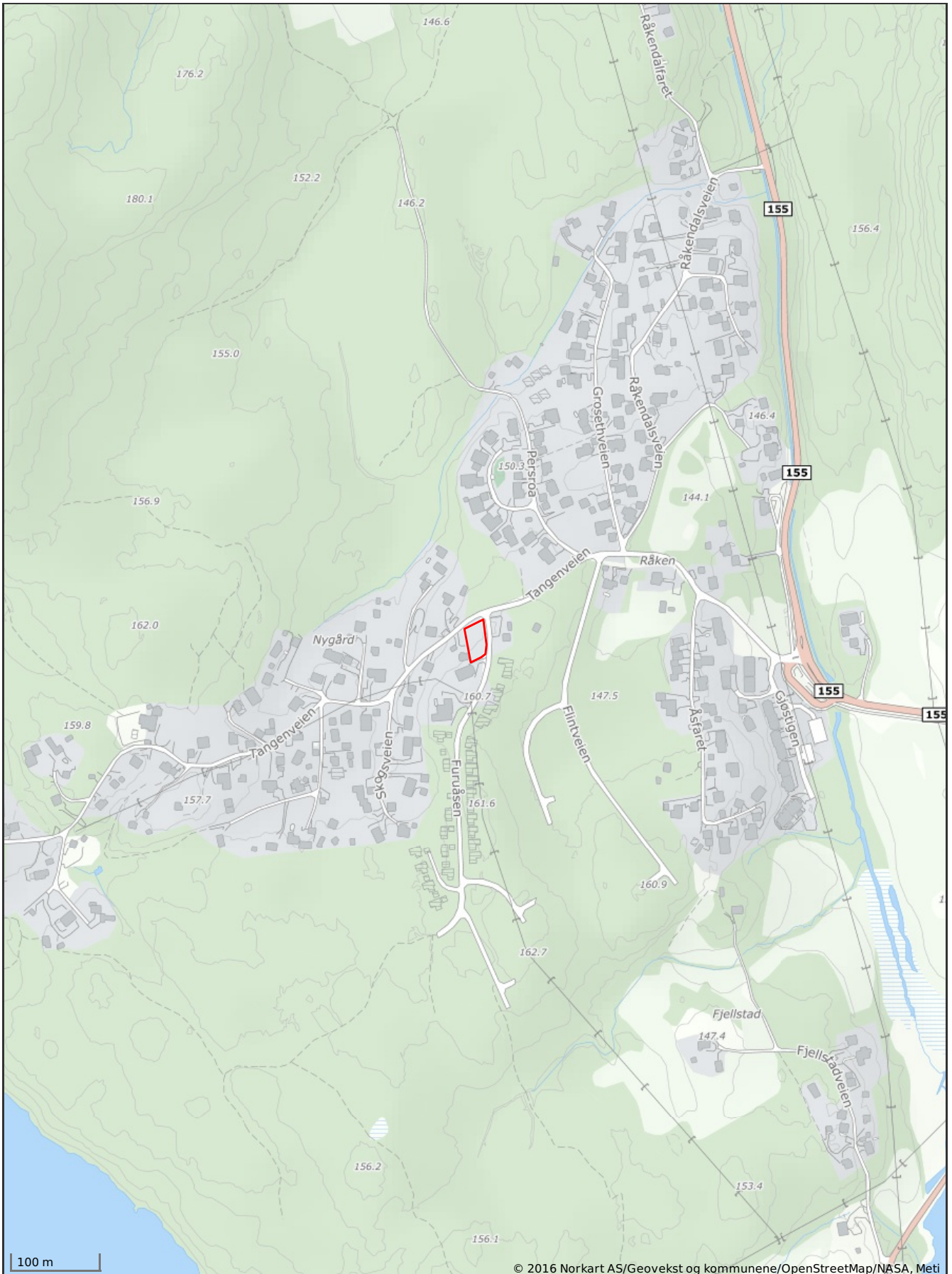
		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Strømmen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Strømmen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Oversiktskart for eiendom 3028 - 91/380//





Enebakk kommune

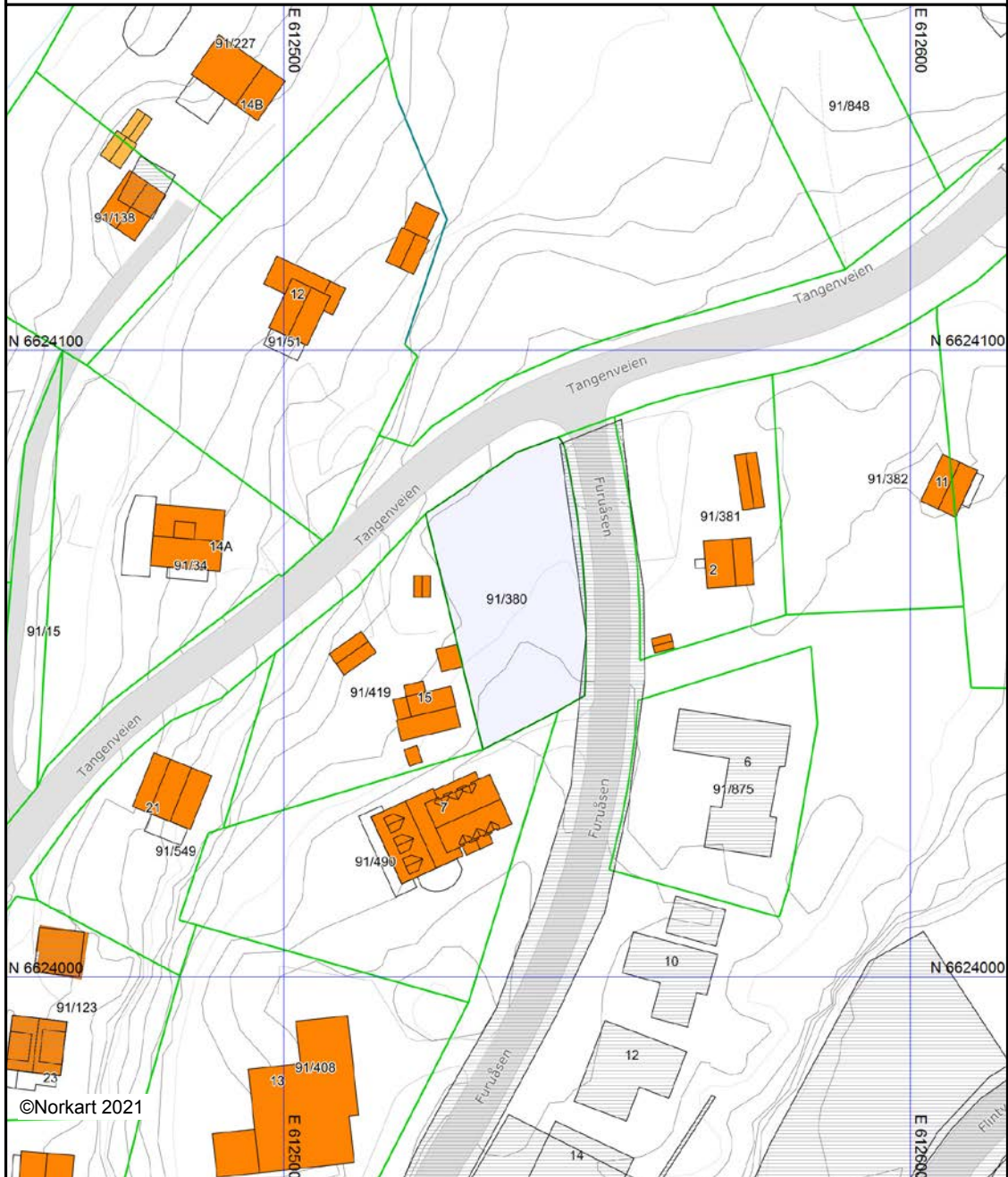
Grunnkart

Eiendom: 91/380
Adresse:
Dato: 07.12.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvistet	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 punktbeste	



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.



Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 91/380

Adresse:

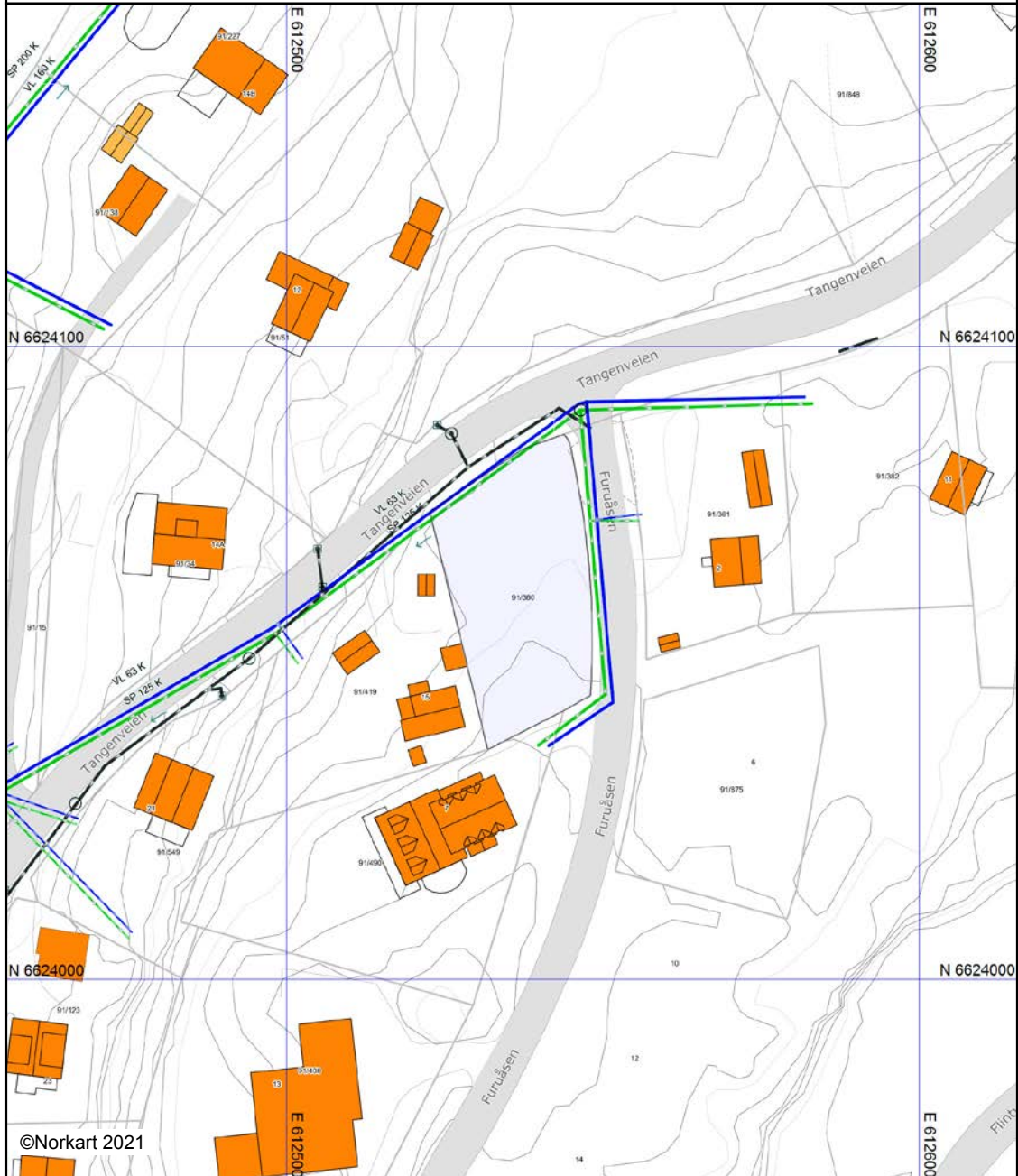
Dato: 07.12.2021

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR
«VIK SKOG RÅKENÅSEN – BY18»
 ENEBAKK KOMMUNE

Nr. 461

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2009, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 ELLER 12-3	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Endring av plan	13/19	28.03.2019	
Kommunestyrets vedtak:	46/18	28.05.2018	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kunngjøring av vedtak fra 21.06.2018 til 13.07.2018		21.06.2018 – 13.07.2018	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker 28.05.2018	28/18 46/18	28.05.2018	
Offentlig ettersyn fra 24.08.2017 til 19.10.2017		24.08.2017 – 19.10.2017	
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker 24.08.2017	35/17	24.08.2017	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 02.06.2016		02.06.2016	

Reguleringsbestemmelser datert 26.05.2017, sist revidert 06.03.2019

Plankart datert 26.05.2017, sist revidert 31.08.2018

§ 1 Planens formål

Planens formål er å legge til rette for boligbebyggelse på Råkenåsen, BY18, som kan komplementere nærområdet, bygda og regionen.

§ 2 Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet merket kartnr. 461 (0229_461) og datert 31.08.2018.

§3 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, Nr. 1

Boligbebyggelse (B1-B13)

Barnehage (BBH)

Energianlegg offentlig (o_BE1-BE2)

Renovasjonsanlegg offentlig (o_BRE1-BRE5)

Lekeplass felles (f_BLK1-BLK3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, Nr. 2

Kjøreveg offentlig (o_SKV1 – o_SKV3)

Kjøreveg felles (f_SKV4 – f_SKV5)

Fortau offentlig (o_SF1, o_SF2)

Annen veggrunn – grøntareal offentlig (o_SVG)

Grønnstruktur, PBL § 12-5, Nr. 3

Grønnstruktur felles (f_G)

Vegetasjonsskjerm felles (f_GV)

Hensynssoner, PBL § 12-6

Frisikt H140

§4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Estetisk krav, utomhusplan, byggegrenser, utforming, PBL. § 12-7 nr. 1, 2 og 4

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 områdets karakter beholdes.
- Postkassestativ skal plasseres minimum to meter fra veikant. Tiltaket skal gis en god utforming og ikke være til sjenanse for omgivelsene.
- Det tillates ikke bruk av containere eller telt til lagring ut over 2 måneder. Dette gjelder når utbygging i et delfelt er ferdig.

Situasjonsplan

- Situasjonsplanen skal være del av rammesøknaden og være i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, søppelstativ m.m.

Byggegrenser

- Byggegrenser skal være slik som angitt på plankartet, hvis ikke annet fremkommer av egne bestemmelser.

Terrengtilpasninger til naboeiendommer og vei

- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem snitt som viser terrenget mot naboeiendom, nabobebyggelse, tilstøtende vei og grøntstruktur.

Sol - skygge diagram

- For barnehage skal det foreligge sol – skyggediagram som en del av byggesøknaden.

Avkjørsler

- Det tillates maksimalt 1 avkjørsel per eiendom.
- Søknad om avkjørsel fra kommunal vei skal godkjennes som en del av byggesøknaden.
- Ikke mer enn 1 eiendom skal ha avkjørsel direkte ut til en vendhammer.

Fjellskjæringer og terrengoppfyllinger

- Fyllinger skal tilsåes og beplantes eller steinsettes med robuste materialer og stedeagne planter tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget. Høye skjæringer og fyllinger som utgjør en risiko, skal sikres.

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

Støy

- Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og teknisk forskrift skal legges til grunn. For anleggsperioden gjelder følgende begrensninger på anleggstid:

Mandag-fredag, fra kl. 0700 til kl.1900, lørdag fra kl. 0900 til kl.1400

På virkedag før helligdager fra kl. 0700. til 1400

Det skal ikke være drift på søndager og helligdager

Det skal ikke være drift på julaften og påskeaften

Støv

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

Grunnforurensing

- Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd av utbyggingen.
- Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensete masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til 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 forurensningsmyndighet.

Biologisk mangfold og fremmede arter

- Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på rødlistede arter og økosystemer.
- For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende (ref. klasse Svært høy risiko eller Høy risiko i Norsk fremmedartsliste).

Grunnforhold

- Rapport fra geoteknisk undersøkelse skal ligge til grunn for utbygging av området.

Overvann

- Det skal opparbeides fordrøyningsmagasin for overvann som omtalt i Swecos notat av 11.01.2017 (revidert 19.03.2018).
- For planområdet skal det utarbeides en samlet plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann i henhold til norm for overvann i Enebakk kommune. Overvannshåndtering skal prosjekteres i henhold til godkjent plan.
- Overvann skal håndteres innenfor hver enkelt tomt.
- Ved søknad om utbygging av boligtomtene skal det lages en plan for hvordan overvann håndteres og fordrøyes på egen tomt slik at fordrøyningen oppfyller forutsetningene i Swecos notat av 11.01.2017 (revidert 19.03.2018). Utbygging på tomtene skal ikke føre til høyere avrenning fra området. Takvann og annet overvann skal fordrøyes på egen tomt. Fordrøyning av overvann skal skje i lukket fordrøyningsanlegg, sandfang, oppfylte masser på tomta, regnbed eller andre åpne overvannsanlegg. En kombinasjon av de ulike tiltakene er å foretrekke, da dette gir større robusthet for løsningene. Takvann skal ledes ut på terreng eller infiltreres i bakken – taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til felles overvannsledning i veien.
- Avrenning av overvann skal skje i åpen grøft.

Miljøoppfølgingsprogram

- Det skal utarbeides plan for bygge- og anleggsperioden/miljøoppfølgingsprogram som beskriver tiltak om forurensning, støy, støv, fremmede arter, bevaring av trær, massehåndtering m.m. i både anleggs- og driftsfase. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for oppfølgingsprogram for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Plan for bygge- og anleggsperioden/miljøoppfølgingsprogram skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

§ 4.4 Kulturminner § 12-7, nr. 6

- Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Boligbebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
- Innenfor B1, B2, B4, B5 og B8 - B13 kan det oppføres enebolig. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 35%.
- Innenfor felt B7 kan det oppføres enebolig/tomannsbolig. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 35%.

- Innenfor felt B3 og B6 kan det oppføres eneboliger/rekkehus/tomannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.
- 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.
- Det tillates både pulttak, flate tak og saltak.
- Takterrasse tillates etablert, men rekkverk skal ikke overstige maks gesimshøyde.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er som følger:
Eneboliger: 250 m²
Rekkehus/tomannsboliger: 200 m².
- Garasjer kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m målt fra garasjeggulv.
- Garasjer som plasseres parallelt med atkomstvei kan minimum oppføres 2 meter fra regulert veiformål. Garasjer som plassert med port vinkelrett mot atkomstvei kan plasseres minimum 6 meter fra regulert veiformål.

§ 5.2 Krav til parkeringsplasser i boligområder

- Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til kommunes bestemmelser/retningslinjer for parkering på byggetidspunktet.

§ 5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting - Barnehage - Felt BBH

- Innenfor BBH skal det oppføres barnehage og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45%.
- 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.
- Parkeringsplasser til bruk for BBH skal etableres innenfor areal avsatt til barnehage. Parkeringsplassen skal ha minst 5 % HC-plasser av totalt antall plasser. Sykkelparkering skal være ved inngangspartiet.
- For barnehagetomta skal det ved rammesøknad gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orientershemmede og bevegelseshemmede er løst utvendig (j.f, TEK 17, kap. 8 og 12).
- Utearealene til barnehagen skal være tilgjengelig etter stengetid for lek.

§ 5.4 Energianlegg, o_BE

- Trafostasjon skal plasseres innenfor areal avsatt til energianlegg, o_BE. Behov for trafostasjon, og eventuelt tidspunkt for etablering, skal kartlegges i samråd med nettselskapet.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg, o_BRE1-5

- Det skal etableres felles løsninger for renovasjon innenfor areal avsatt til BRE i plankartet. Det skal avsettes nok areal for oppstilling av renovasjonsbiler utenfor veiformålet slik at biler kan passere renovasjonsbil under tømming.
- Kommunens renovasjonsforskrift gir nærmere bestemmelser om utforming av renovasjonsløsning

§ 5.6 Lekeplass, f_BLK1-3

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplasser er avsatt i områder merket f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3 på plankartet. Lekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Opparbeidelse av lekeplasser skal følge de til enhver tid gjeldende bestemmelser i Enebakk kommune for opparbeidelse av lekeplasser.
- F_BLK1 og f_BLK2 skal opparbeides med minst en sklie, dumpe, 2 husker, klatrestativ og sandkasse. F_BLK1 skal være felles for B1-B5 og f_BLK2 skal være felles for B6- B13.
- F_BLK3 skal opparbeides som lekefelt med ballbinge/ballplass. F_BLK3 skal være felles for alle boligene i reguleringsområdet.
- Lekeplassene skal fradeles som egne tomter med tinglyste rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold på de tilhørende boligeiendommer.

§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veger prosjekteres og opparbeides som vist på plankartet, og iht. til Enebakk kommunes veinorm.

§ 6.1 Vei, jf. PBL. § 12-7 pkt. 14

- Veianlegget o_SKV1 skal være offentlig og opparbeides i henhold til veiklasse SA1, Samleveg i boligområder.
- Veianleggene o_SKV2 og o_SKV3 skal være offentlig og opparbeides i henhold til veiklasse A1, Atkomstvei i boligområde.
- Veianleggene f_SKV4 og f_SKV5 skal være felles og opparbeides i henhold til veiklasse FA2, fellesveger.

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

- Fortau o_SF1-2 skal være offentlig.

§ 6.3 Annen veigrunn - grøntareal

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

§ 6.4 Tekniske anlegg, jf. PBL. 12-7 pkt. 4

- Det skal utarbeides en plan for fordrøyning og bortledning av overvann.
- 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.

§ 7 Grønnstruktur

§7.1 Grønnstruktur, f_G

- Grønnstruktur f_G skal være felles for delfelt B1 – B13.
- Innenfor areal avsatt til grønnstruktur f_G skal terrenget i all hovedsak bevares uten inngrep. Det tillates etablert turstier med tilhørende sittebenker, samt vann- og avløpstrase innenfor areal avsatt til grønnstruktur, f_G. Etter endt anleggsarbeid i forbindelse med nedlegging av vann- og avløpstrase skal berørte arealer ryddes, istandsettes og eventuelt beplantes med stede egne arter.
- Fra barnehagen skal det opparbeides en turvei/sti i 1 meters bredde gjennom grøntstruktur G frem til sydenden av grøntområdet.
- Gjennom grønnstrukturen, fra felt B2/B3 til lekeplass f_BLK3, skal det etableres turvei i 1 meters bredde med grus toppdekke.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm, f_GV1-3

- Vegetasjonsskjerm f_GV1-3 skal være felles for delfelt B1-B13.
- Innenfor areal avsatt til vegetasjonsskjerm skal naturlig vegetasjon bevares. Dette gjelder med unntak av trær som er utsatt for vindfall samt felling av dokumentert syke og/eller skadede trær. I den grad det fjernes trær skal det skje gjeninnplantning med stede egne arter.

§ 8. Hensynssoner

§ 8.1 Hensynssone frisikt

- Innenfor hensynssone frisikt, H140, tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

§ 9 Bestemmelsesområder

§ 9.1 Høyspentanlegg

- H1 omfatter eksisterende høyspentlinje.
- Innenfor bestemmelsesområde H1 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 netteier.
- På det tidspunkt høyspentlinjen legges i bakken langs fremtidig veg skal bestemmelsesområde fjernes, og området åpnes for utbygging i henhold til plankart.

§ 9.2 Midlertidig anleggsvei

- Arealet merket med bestemmelsesområde anlegg- og riggområde kan i anleggsperioden benyttes som anleggsvei. Området skal ryddes og istandsettes som grønnstruktur når enten delfelt B1-B5 er ferdig opparbeidet eller når delfelt B6-B13 er ferdig opparbeidet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før rammesøknad skal prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) samt plan for fordrøyning og bortledning av overvann være godkjent av Enebakk kommune, Enhet for eiendom og kommunalteknikk.

Situasjonsplan skal innsendes i forbindelse med byggesøknad.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B8b, B9, B11, B12 skal høyspentlinje være lagt i kabel under bakken. Bestemmelsesområde H1 (høyspent) opphører når kabler legges i bakken, og feltene åpnes for utbygging i henhold til plankart.

Fortau langs Tangenveien skal være opparbeidet før første boenhet innenfor planområdet kan tas i bruk.

Før nye boenheter innenfor delfeltene B1-B13 kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i takt med utbyggingen.

Før første boenhet innenfor felt B1-B8a kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Lekeplass f_BLK1

Renovasjon o_BRE1 og o_BRE2 skal etableres i takt med utbyggingen når felt B1-B5 er bygd ut med inntil 10 boenheter. Før dette tillates bruk av renovasjonsløsning på egen eiendom.

Før første boenhet innenfor felt B8b - B13 kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Lekeplass f_BLK2

Opparbeidelse av lekeplass f_BKL1 eller f_BKL2 kan erstattes av opparbeidelse av tilsvarende lekeplass på barnehagetomten for inntil 35 boenheter med brukstillatelse dersom ikke barnehagen er tatt i bruk.

Før første boenhet innenfor felt B6-B11 kan tas i bruk skal renovasjon o_BRE3 og/eller o_BRE4 være opparbeidet. Før første boenhet innenfor felt B12-B13 kan tas i bruk skal renovasjon o_BRE5 være opparbeidet. Takt og rekkefølge på utbyggingen gis av kommunens krav til avstand mellom boenhet og renovasjon.

Turvei i grøntområde skal være opparbeidet før første boenhet innenfor felt B2 kan tas i bruk.

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

Ballplass/ballbinge f_BLK3 skal være opparbeidet før boenhet nr.26 kan tas i bruk.

DAGBOKFØRT
20.03.89 9 03850
SØRENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO

SKJØTE

Undertegnede Asbjørn Boger 190923 Vik 1914 Ytre Enebakk
skjøter og overdrar med dette eiendommene 91/379 og
91/380 (Ruth Boger's dødsbo 080397, død 071183 i Ski)
til Hilde Boger Kjus 160352 Vik 1914 Ytre Enebakk.

Eiendommene er lagt ut til velteplass for tømmer,
videre har 91/28, 91/490 og 91/408 veirett over eien-
dommene.

Eiendommene verdsettes til kr. 2000.-

101246 Nøtterøy 100389
22.05.50 Leif Arne Bjertnæs
240220 M. Bjertnæs
Ingvid Bjertnæs

LEIF THORE BJERTNÆS
MORTEN BJERTNÆS

150152 [redacted] Lars Rich. Bjertnæs
He'gestad Gård
1400 Ski
Lars Rich. Bjertnæs

Asbjørn Boger

**ERKLÆRING
OM
RETT TIL ADKOMST****TINGLYST**
25 OKT 1999
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 13308

Jeg gir herved rett til adkomst fra Tangenvegen fram til eiendommen 91/490 i Enebakk kommune over gnr 91, bnr 380, 379 og 28.

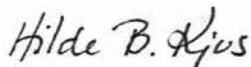
Retten til adkomst gis og oppbæres under følgende betingelser:

- Eiendommen 91/490 består av en boenhet, og har på egen grunn plass til garasje og nødvendige biloppstillingsplasser, slik at all parkering kan skje på egen grunn.
- Eier/bruker av 91/490 har ingen rett til å gjøre inngrep i grunnen utenfor tomtens grenser
- Trafikk til og fra 91/490 har vikeplikt for trafikk til og fra 91/28, herunder lastende og avlastende tømmermaskiner og tømmerbiler
- Ovenfor eier av 91/490, har eier av 91/380, 28 ikke noe ansvar for snøbrøyting eller annet vedlikehold av veien, og er heller ikke ovenfor 91/490 ansvarlig for skade som påføres veien
- Ansvar for og kompensasjon for vedlikehold kan reguleres i egen avtale
- Eiendommen 91/490 har status som bolig, og kan ikke benyttes til bedrift, industri, handel mv

Som kompensasjon for rett til adkomst, betales kr 25.000,-
Tinglysing av denne adkomstrett besørges av eier av 91/490.

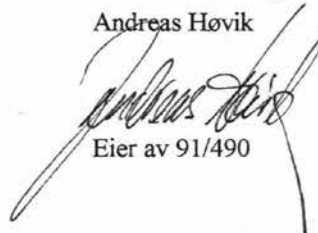
Vik, 1914 Ytre Enebakk,
den 13. oktober 1999

Hilde Boger Kjus



Eier av 91/380/28

Andreas Høvik



Eier av 91/490



Doknr: 13308 Tinglyst: 25.10.1999 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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, veily, vannforsyning, avløpsnett, renovasjon, overvannshåndtering, grønstruktur, 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 grønstruktur 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 masseoppfylling (Pbl § 11-9, nr. 1)

Gjeldende retningslinjer for behandling av deponisaker/områder for masseoppfylling 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 garasjegulv. 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 friluftsmål (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 friluftsmål (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 friluftsmål (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.

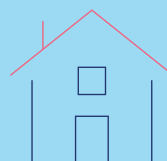
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTLIGE 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: 23-0005/23

Adresse: Furuåsen, 1914 YTRE ENEBAKK, gnr. 91, bnr. 380 i
Enebakk kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.03.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ 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/