



KLOKKERUDÅSEN 2

04

Velkommen til Klokkerudåsen 2

10

Nøkkelinformasjon/Megler

12

Beliggenhet

22

Eiendommen

27

Tekniske dokumenter



KLOKKERUDÅSEN 2

Vi i Lokalmegleren & Partners har gleden av å presentere en byggeklar boligtomt i Klokkerudåsen. Tomten har en fin beliggenhet i sentrumsnært boligområde i starten av Ekebergdalen. Feltet er populært mye på grunn av sin sentrumsnære beliggenhet, avstander til nærbutikk, bussholdeplass, barnehage, barneskoler, ungdomsskole og idrettsanlegg. Boligområdet ligger til Østmarka, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Her har du direkte tilgang til et mylder av skogstier for kortere eller lengre turer i skog og mark, både sommer som vinter, koblet opp mot det sentrale løypenettet i Østmarka.

Ved tomtkjøpet står kjøper fritt til å velge både utbygger og hustype! Selger fikk igangsettings tillatelse (IG) fra Enebakk kommune 23.06.2022. Eneboligen hvor det er gitt IG er fra husleverandøren ABC-hus og kjøper kan om ønskelig overta inngått kontrakt. Kontakt megler for nærmere informasjon. Byggetegninger etc. er vedlagt salgsprospektet.

Det er fremført komplett nytt ledningsnett for vann og avløp fra offentlig ledningsnett og frem til tomtegrensen samt trekkerør for strøm og fiber. Tomten er regulert med en BYA på 30 %. Utdrag fra kommuneplanbestemmelsene sier følgende:

- 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 garasjegelv. 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.





KLOKKERUDÅSEN 2

Prisantydning	1 180 000
Omkostninger	30 842
Totalpris	1 210 842
Eierform	Selveier
Eiet tomt	709 m² (brutto)
	600,8 m² (netto)



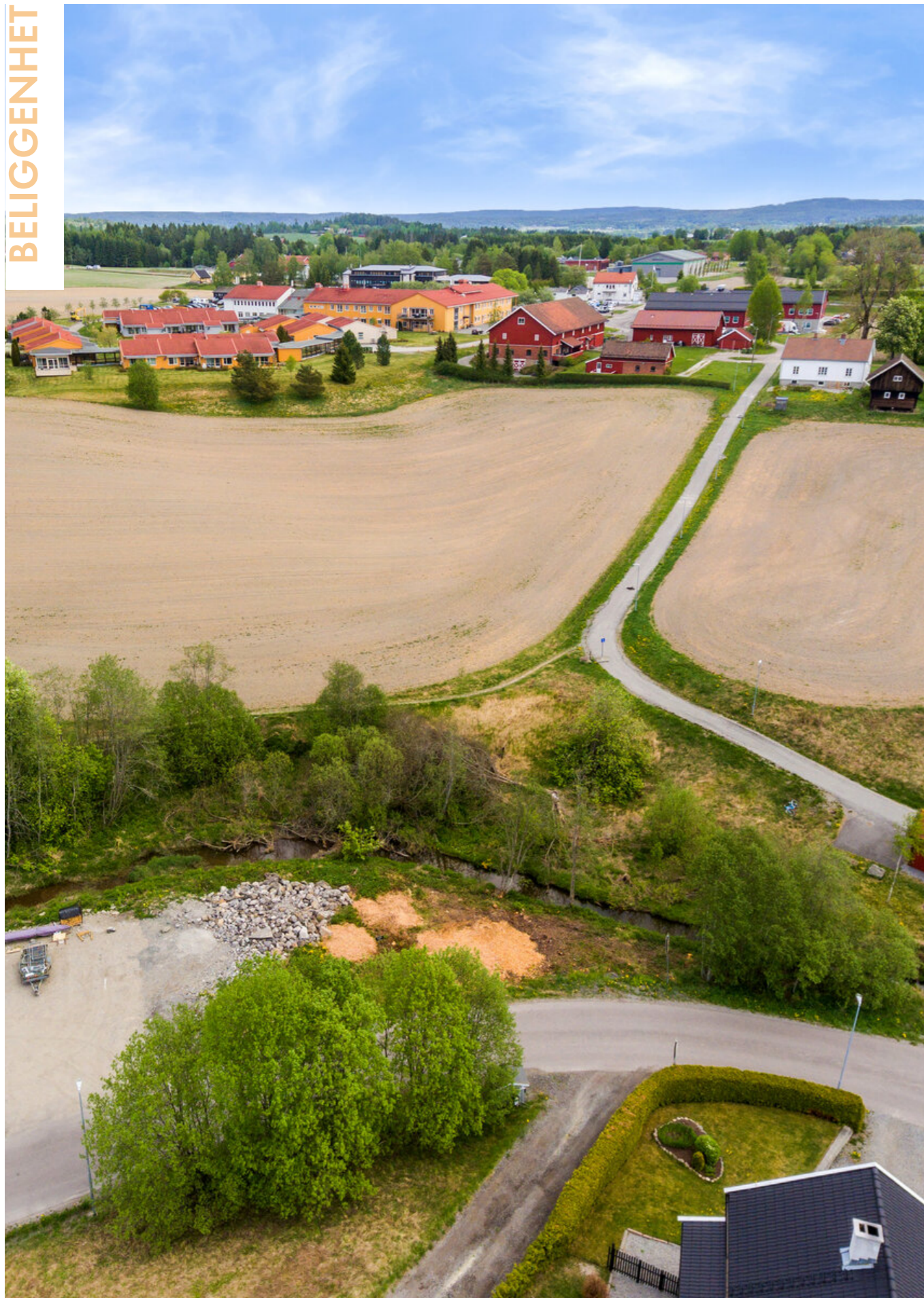
Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10 1400 Ski



BELIGGENHET

Barnehager og skoler:

Det finnes en rekke barnehager og skoler i nærområdet. Nærmeste barnehage, Kirkebygden barnehage som er en 5-avdelings barnehage, ligger 5 minutter "trilletur" unna boligen. Kirkebygden skole 1-7 trinn ligger rett ved Kirkebygden barnehage, i tillegg finner man Enebakk ungdomsskole like ved. For de eldste finner du videregående skoler i Rælingen, Lillestrøm og Ski med et bredt spekter av utdanningsprogram.

Shopping og servicetilbud:

I Kirkebygda finner du kommunesenteret. Her ligger blant annet legekontor, bibliotek, helsestasjon, kulturskolen m.m. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker Enebakk. Vågsenteret - et ekte nærsenter med dagligvarebutikk, kafé, apotek, vinmonopol, div. småbutikker, treningssenter m.m. ligger ca. 10 minutters kjøretur unna.

Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det ca. 30 minutter til Ski Storsenter med et bredt utvalg av butikker og Lillestrøm torv som byr på kulturelle arrangementer, gågate med nisjebutikker og restauranter og kjøpesenter. Strømmen storsenter er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og befinner seg rett utenfor Lillestrøm.

Fritid og rekreasjonsmuligheter:

Boligområdet ligger til Østmarka, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Her har du direkte tilgang til et mylder av skogsstier for kortere eller lengre turer i skog og mark, både sommer som vinter, koblet opp mot det sentrale løypenettet i Østmarka. Det er ca. 8 minutters kjøring til badeplassen Bermerud ved Lyseren (kjent fra TV2 serien Sommerhytta). I Kirkebygda holder Enebakk Idrettsforening til med tilbud innen fotball, håndball, turn, taekwondo og ski. I Flateby finner du Melgaard hestesenter som drives av Fortuna rideklubb. Stallen har plass til 25 hester og driver både rideskole og privatoppstalling. Er du golfinteressert kan du ta deg turen til Østmarka Golfklubb i Ytre Enebakk. Klubben har ca. 1000 medlemmer og tilbyr 18 hulls golfbane. Enebakk har så å si alt for deg som er interessert i friluftsliv. Enebakk J.F.F som har opplæring i jakt, skyting, hund og sportsfiske. For den treningsinteresserte finnes det treningssenter i både Flateby og på Vågsentert i Ytre Enebakk. Ved vannet Mjær i Ytre holder Enebakk vannskiclubb til!

Offentlig kommunikasjon:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Buss til Oslo, Ski og Lillestrøm går fra holdeplassen "Bolseth". Denne bussholdeplassen ligger ca. 2-3 minutters gange unna (rett ved kirken). For flere muligheter for offentlig kommunikasjon så er det knutepunkt i Rælingen og i Lillestrøm. Fra Lillestrøm har du også muligheter for tog og flytog.

Enebakk kommune er en langstrakt kommune i ytterkant av Oslo, som strekker seg nesten fra Lillestrøm til Ski. Kirkebygda ligger omtrent midt i kommunen, og har meget gode bussforbindelser til Oslo begge veier ut av kommunen. De gode bussforbindelsene, samt det faktum at det ikke er kø før man kommer til Oslo, gjør at mange beboerne i Enebakk jobber i Oslo.

Avstander med bil:
Ski: Ca. 25 minutter.
Lillestrøm: Ca. 30 minutter.
Gardermoen: Ca. 55 minutter.
Oslo: Ca. 40 minutter.





Kort gangavstand til nærbutikk, barne- og ungdomskole, idrettsanlegg og bussholdsplass



Klokkerudåsen 2

Nabolaget Kirkebygda - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Bolseth	5 min	🚶
Linje 550	0.4 km	
🚶 Tomter stasjon	19 min	🚶
Linje R22	17 km	
✈ Oslo Gardermoen	59 min	🚶

Skoler

Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	11 min	🚶
377 elever, 18 klasser	0.9 km	
Drømtorp videregående skole	26 min	🚶
440 elever, 36 klasser	23.8 km	
Rælingen videregående skole	27 min	🚶
579 elever	24.2 km	

Ladepunkt for el-bil

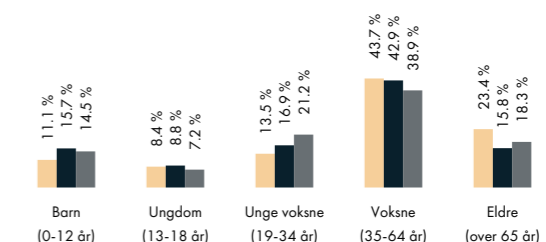
🚗 Kommunehuset, Enebakk	5 min	🚶
🚗 Enebakk Kommune, rådhuset	5 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

📊 Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🏠 Kirkebygda	815	367
🏠 Enebakk kommune	11 249	4 588
🏠 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Nlm-Barnehage Emaus (1-5 år)	9 min	🚶
23 barn	0.7 km	
Kirkebygden barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
23 barn	1.1 km	
Mjær Fus barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
40 barn	8.4 km	

Dagligvare

🏪 Joker Enebakk	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km	


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 Lokalmegleren & Partners Follo 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 94/100

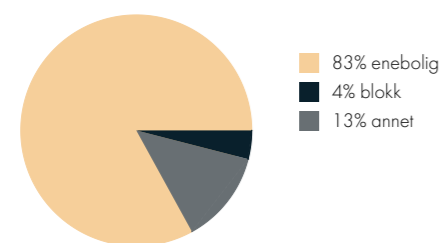
 Gateparkering
Lett 92/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Enebakkhallen Aktivitetshall 8 min  0.7 km
-  Kirkebygden skole Aktivitetshall, ballspill 10 min  0.8 km
-  Ytre Enebakk Treningssenter 10 min 
-  Atletico treningssenter 13 min 

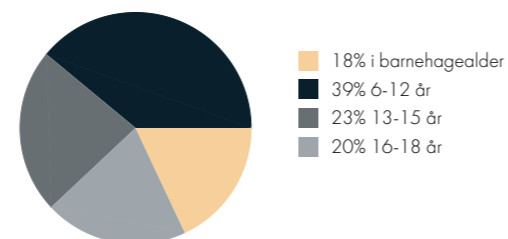
Boligmasse



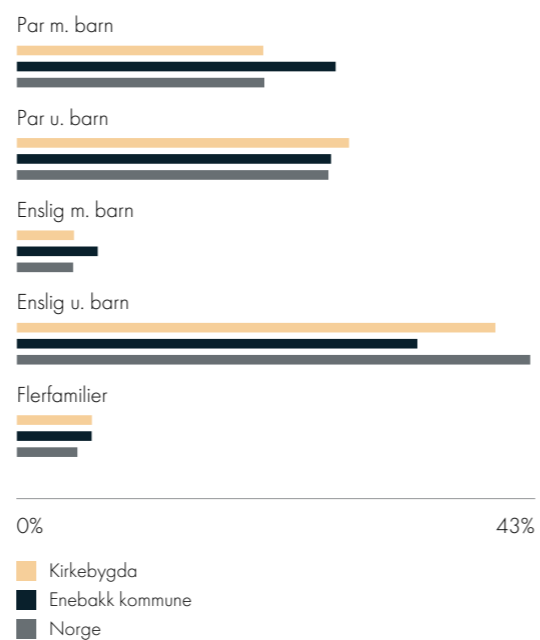
Varer/Tjenester

-  Vågsenteret 10 min 
-  Vitusapotek Enebakk 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

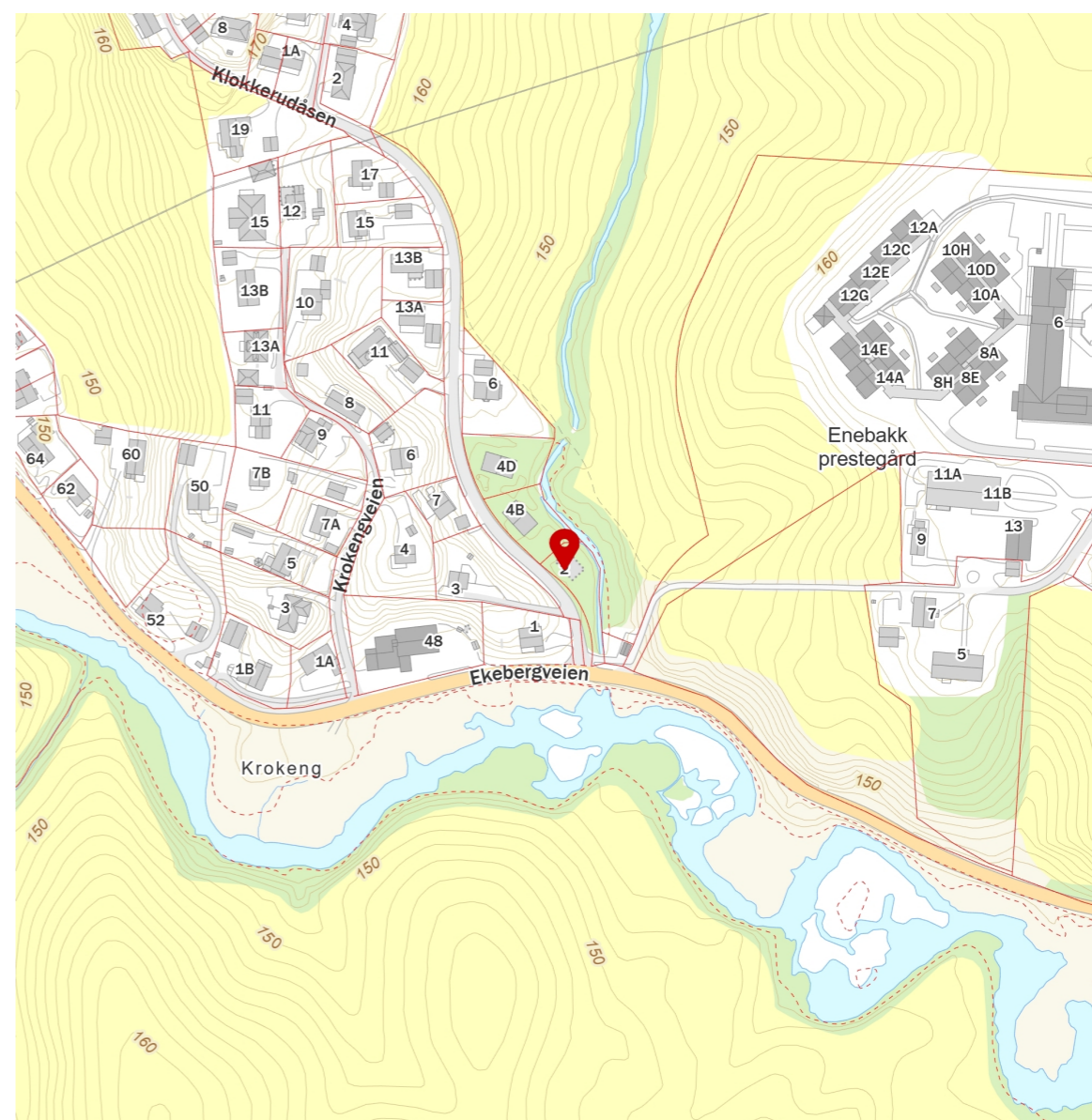


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Follo 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 Lokalmegleren & Partners Follo 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

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

1 180 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

29 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 180 000,-))

30 842,- (Omkostninger totalt)-----
1 210 842,- (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.

Løpende kostnader

Engangsgebyr, tilknytning avløp til Enebakk kommune per bruksenhet, kr 33 500,- (lav sats).

Engangsgebyr, tilknytning vann per bruksenhet, kr 38 500,- (inkl. anleggsinnskudd og tilkoblingsavgift til Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk SA).

Alle satser er inkl. mva. og gjelder fra 01.01.2023.

Alle eiendommer belastes de til enhver tid gjeldende satser for kommunale avgifter. Den henvises forøvrig til kommunens avgiftsregulativ som normalt finnes på kommunens hjemmesider.

Det er pr d.d. ikke eiendomsskatt i Enebakk kommune.

Tomtetype

709 m² på eiet tomt i boligregulert område.

Netto tomt som BYA regnes ut ifra er i plananalyse fra Enebakk kommune sin nettportal oppgitt å være 600,8 m².

Tomten er ubebygd med tomtegrunn som består hovedsakelig av naturtomt. Deler av tomten mot øst er planert med steinmasse i fm. bygging/anleggelse av gårdsplass av 2-mannsboligen i Klokkerudåsen 4 A-D. Tomten er relativt flat.

Multiconsult har utført grunnundersøkelser av tomteområde i 2021. Opprinnelig tiltenkt hus er lagt

ca. 1 - 1,5 meter over nivå for 200 års flom.

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei innpå felles privat adkomstvei

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen er avsatt til boligformål.

Utdrag fra kommuneplanbestemmelsene:

3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

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 garasjegalv. 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.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom komplett utdrag fra kommuneplanbestemmelsene med kartgrunnlag, som er vedlagt salgsprospektet.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

2022/618836-1/200 Bestemmelse om veg

09.06.2022 21:00

rettighetshaver:Knr:3028 Gnr:115 Bnr:281

Bestemmelse om frisikt

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/618858-1/200 Bestemmelse om vannrett,

spillvann/drensvann/stikkrenner, elektriske

ledninger/kabler, fiber-, data- og telekabel

09.06.2022 21:00

rettighetshaver:Knr:3028 Gnr:115 Bnr:275

rettighetshaver:Knr:3028 Gnr:115 Bnr:281

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste erklæringer er vedlagt salgsoppgaven.

Vei/vann/avløp

Lett adkomst fra offentlig vei.

Privat vannverk, Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk SA.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 40 40 52 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Det ble søkt i en ett-trinnsøknad fra selger i 2022. Det vil si at alle ansvarsretter er skrevet under, og at tiltaket er ferdig prosjektert fra alle hold når søknaden sendes inn. Da ser man bort fra rammetillatelsen og gått rett på byggetillatelse.

Ved salget vil byggetillatelse/igangsettelsestillatelse (IG) kunne overtas av kjøper. Her må det byttes tiltakshaver før byggestart eventuelt ansvarlig søker om det ikke ønskes å bygge et ABC-hus.

Ønsker man å bygge et hus som ser annerledes ut, må man søke om endring av gitt tillatelse. Tomten selges forøvrig helt uten byggeklausuler, slik at kjøper står fritt til å velge både hustype og husleverandør. Tomteområdet med Gnr. 115 bnr. 275 og 335 (hvor øvre del av denne tomten var en del av) ble vurdert da det ble gjort grunnundersøkelser før oppføringen av 2-mannsboligene i Klokkerudåsen 4 A-D. Kommunen godtok ved ettrinnsøknaden den geotekniske rapporten fra 2021, utført av Multiconsult.

Det ble i IG fra Enebakk kommune datert 23.06.22 gitt dispensasjon fra vilkåret i kommuneplanens punkt 3.1.4. om maksimum 200 meter til kvartalslekeplass og 500 meter til lekeplass med ballbinge for etablering av enebolig, jfr. pbl. § 19-2. Begrunnelse: Det legges vekt på nærliggende grøntområder, og at det er relativt kort avstand til lekeplasser, fotballbane og idrettshall.

Det ble også gitt løyve fra veilovens § 29 for plassering av bygg 9,3 meter fra midten av kommunal vei, jfr. veiloven § 30.

Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra kommunen, og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Kjøper må selv bekoste eventuelle videre undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med byggesaksbehandling.

Tilknytningspunkt og kapasitet for el-anlegg, telefoni/bredbånd og evt. andre ledninger må avklares nærmere med leverandører av de respektive anlegg direkte av kjøper. Det ligger høyspentkabel i bakken på tomten. Prosjektert hus går klar av denne kablet. Ledningskart fra Norgesnett er vedlagt salgsprospektet. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Selger er ikke kjent med funn av fornminner eller utslipp/søl av miljøfarlig avfall på tomten.

På grunn av eiendommens art (ubebyggt tomt) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med overdragelsen. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer denne og at erklæringen godkjennes av kommunen før overdragelsen.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysning og oppgjøret kan ikke foretas før erklæringen foreligger i signert og godkjent stand. Erverv av tomt er konsesjonsfritt på visse vilkår, ref. skjema "egenerklæring om konsesjonsfrihet".

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Salgsbetingelser

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. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Klokkerudåsen 2, 1912, Enebakk, Gnr. 115 bnr. 281 i Enebakk kommune

Oppdragsnummer

193-23-0041

Meglervederlag

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler: Fastpris kr. 27 500,- grunnpakke markedsføring kr 9 800,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Megler har rett til å få dekket sine utlegg i forbindelse med salg av eiendommen.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, kommuneplankart, kommuneplanbestemmelser, byggetillatelse, ledningskart og tinglyste bestemmelser. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Follo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 07.03.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Enebakk kommune

Kommunenr.	3028	Gårdsnr.	115	Bruksnr.		Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klokkerudåsen, 1912 ENEBAKK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3028/dokumenter/11352/022920151000_bestemmelser_mindre_endring_2018.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 446 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Kirkebygden</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p>Delareal 1 446 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn Klokkerudåsen</p>

Kommuneplaner under arbeid

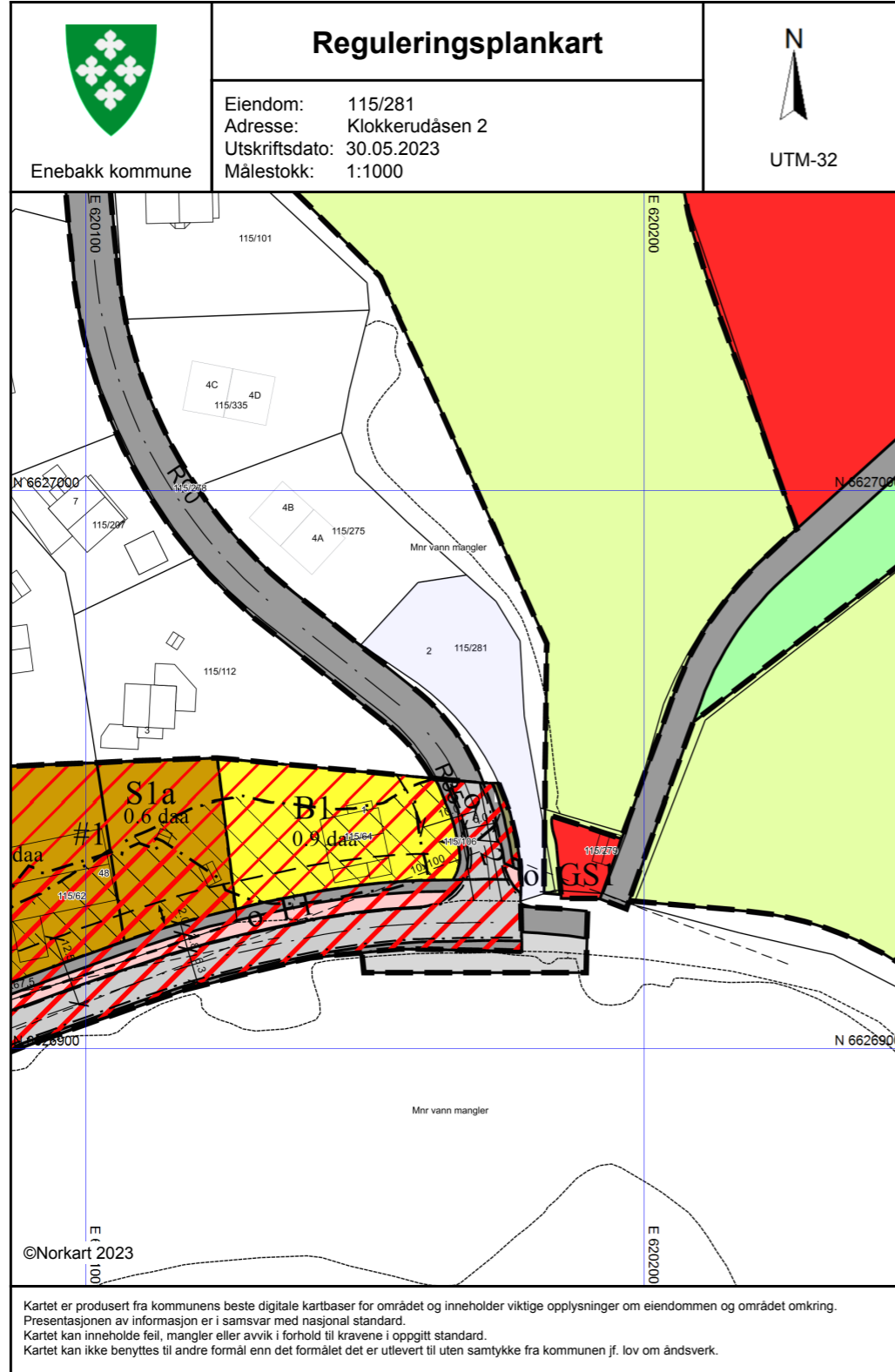
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

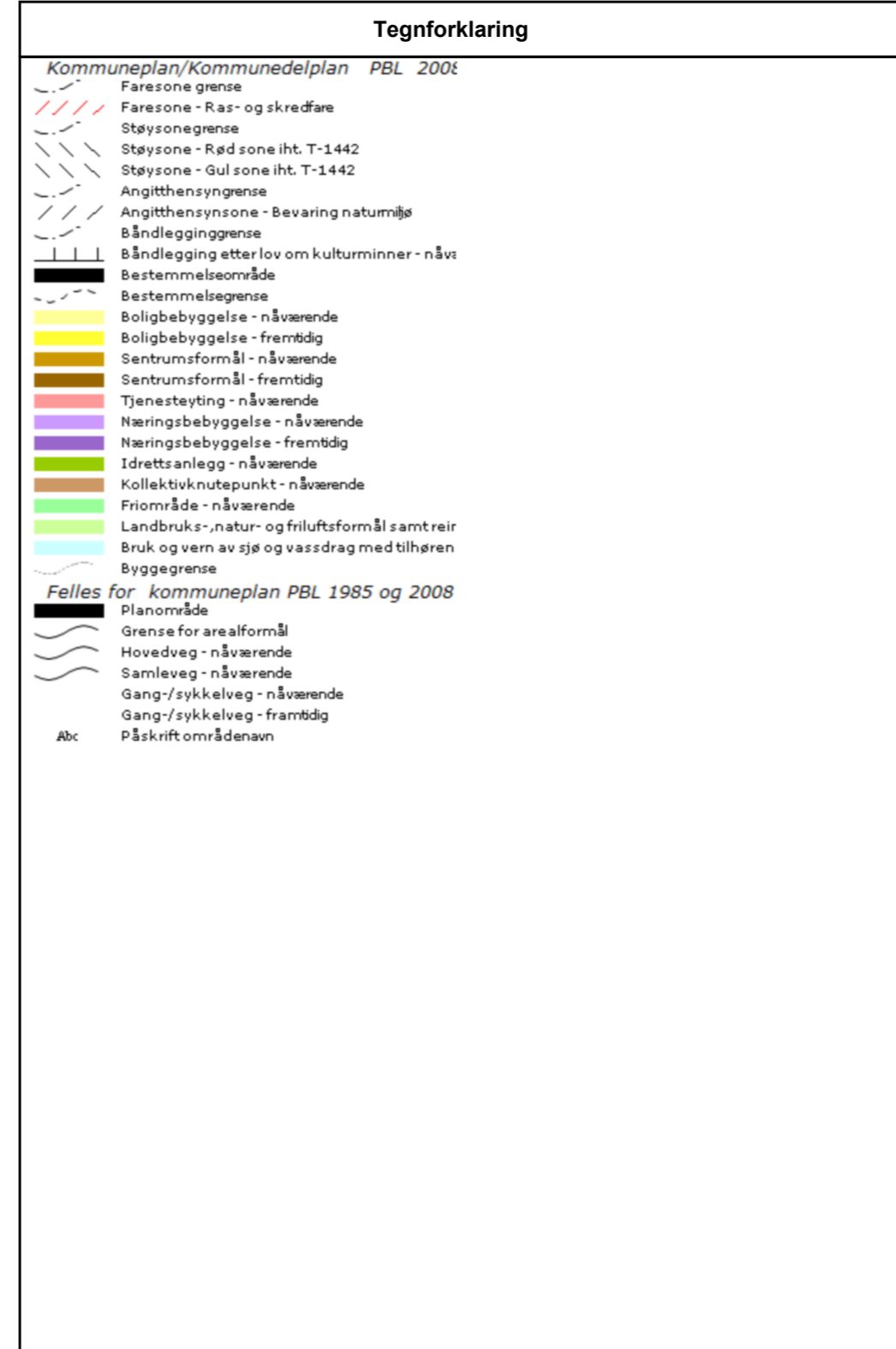
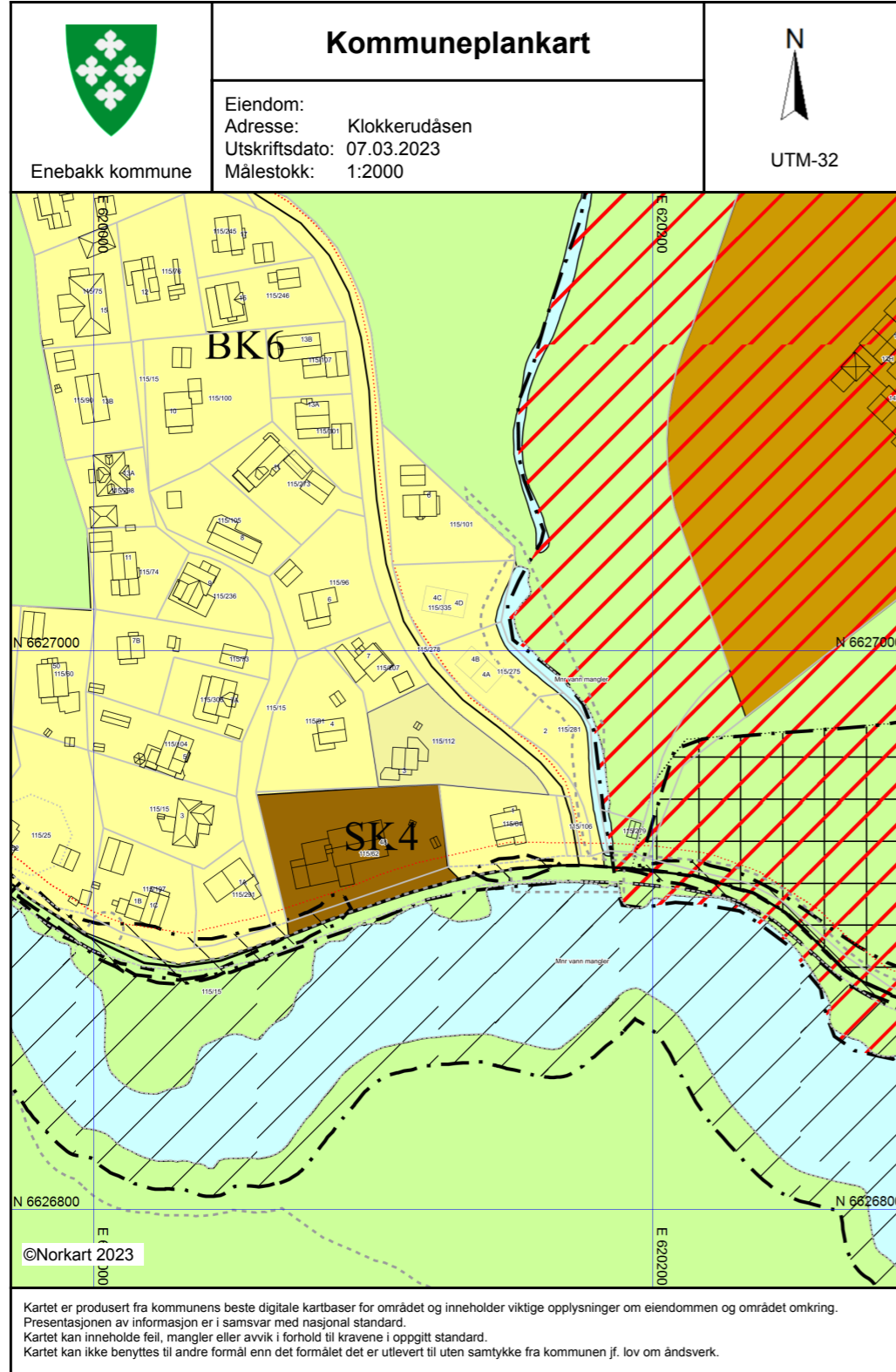
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	334
Navn	KLOKKERUDÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3028/dokumenter/657/0229334_bestemmelser1.pdf
Delarealer	<p>Delareal 43 m²</p> <p>Formål Kjørevei</p>



Tegnforklaring		
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift utnytting
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc Påskrift bredde
	Område for forretning	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	
	Offentlig administrasjon	
	Landbruksområder	
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Friområder	
	Park	
	Annet spesialområde	
	Felles avkjørsel	
	Felles gangareal	
	Felles parkeringsplass	
	Grense for bevaringsområde	
	Bevaring av bygninger og anlegg	
	Bevaring av landskap og vegetasjon	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Støysonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Bestemmelsegrense	
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Sentrumsformål	
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekkeplass	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Faresone - Flomfare	
	Sikringsone - Frisikt	
	Støysone - Gul sone iht. T-1442	
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø	
	Bestemmelseområde	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Faresonegrense	
	Regulert tomtegrense	
	Byggegrense	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	





Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	PARSELL 2
Etableringsdato:	19.05.1992
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 115 / 281	709,1 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		819232792	RESALAND AS		Sulerudveien 103 1914 YTRE ENEBAKK	1 / 1

Oversikt over teiger						
(EUREF89 UTM Sone 32)						
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6626970	620159		709,1 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Arealoverføring			03.11.2022				Tinglyst		26.11.2022	andmic		17.11.2022
Oppmålingsforretning/arealoverføring			2022/3282				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	3028 - 115/275		-116,4		
							Mottaker	3028 - 115/281		116,4		
							Berørt	3028 - Mnr vann mangler		0		
							Berørt	3028 - 115/278		0		

Landmålnummer	Navn
	ANDERSEN MICHAEL KNÖLL

11.01.2023 12:13 Matrikkelbrev for 3028 - 115 / 281 Side 2 av 7


Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**


For matrikkelenhet:

Kommune: 3028 - ENEBAKK
 Gårdsnummer: 115
 Bruksnummer: 281

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.01.2023 kl. 12:13
 Produsert av: Michael Andersen
 Attestert av: Enebakk kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

11.01.2023 12:13 Side 1 av 7

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 301 111 430	Bebygd areal: 91,6	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 140,2	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse: 23.06.2022
Nord: 6626973 Øst: 620163	Bruksareal totalt: 140,2	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 157,3	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 157,3		
Bygningstatus: Igangsettingstillatelse	Alternativt areal: 0		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming: Elektrisk			

Etasjer

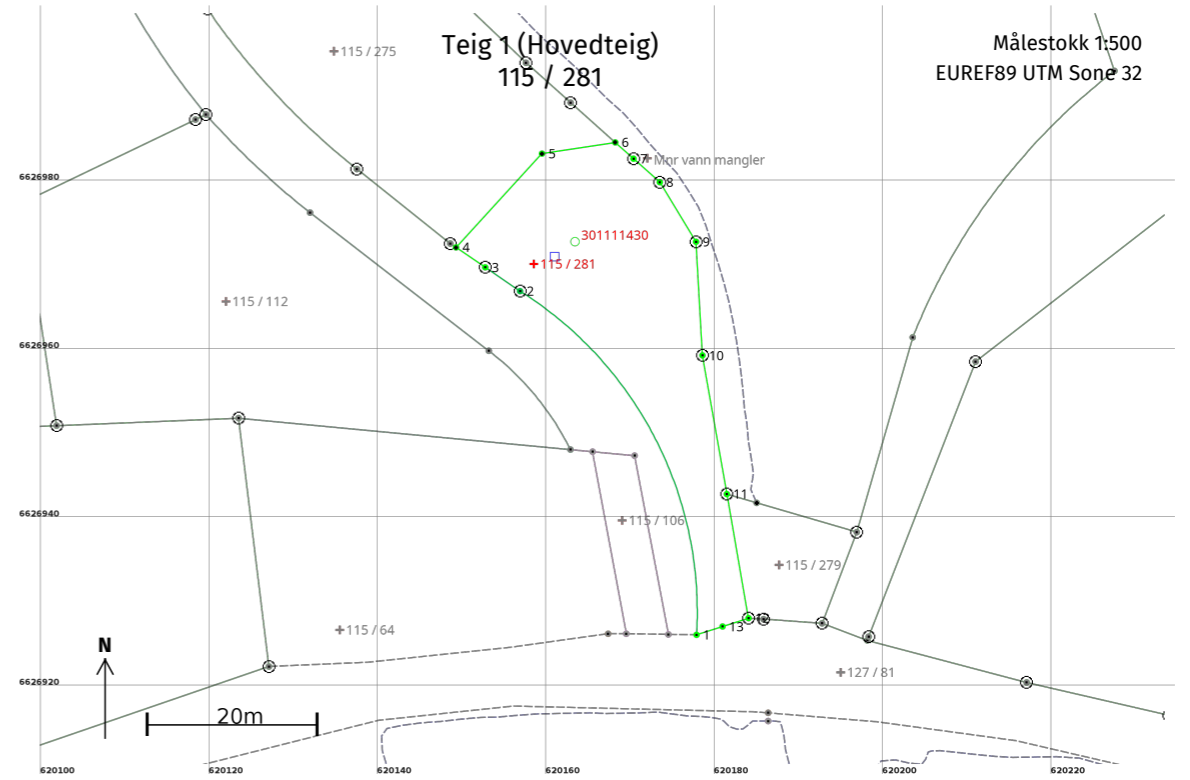
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60,4	0	60,4	65,7	0	65,7	0	0
H01	1	79,8	0	79,8	91,6	0	91,6	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4320 Klokkerudåsen 2	H0101	Bolig	140,2	5	Kjøkken	2	2	115/281

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	819232792	RESALAND AS		Sulerudveien 103 1914 YTRE ENEBAKK



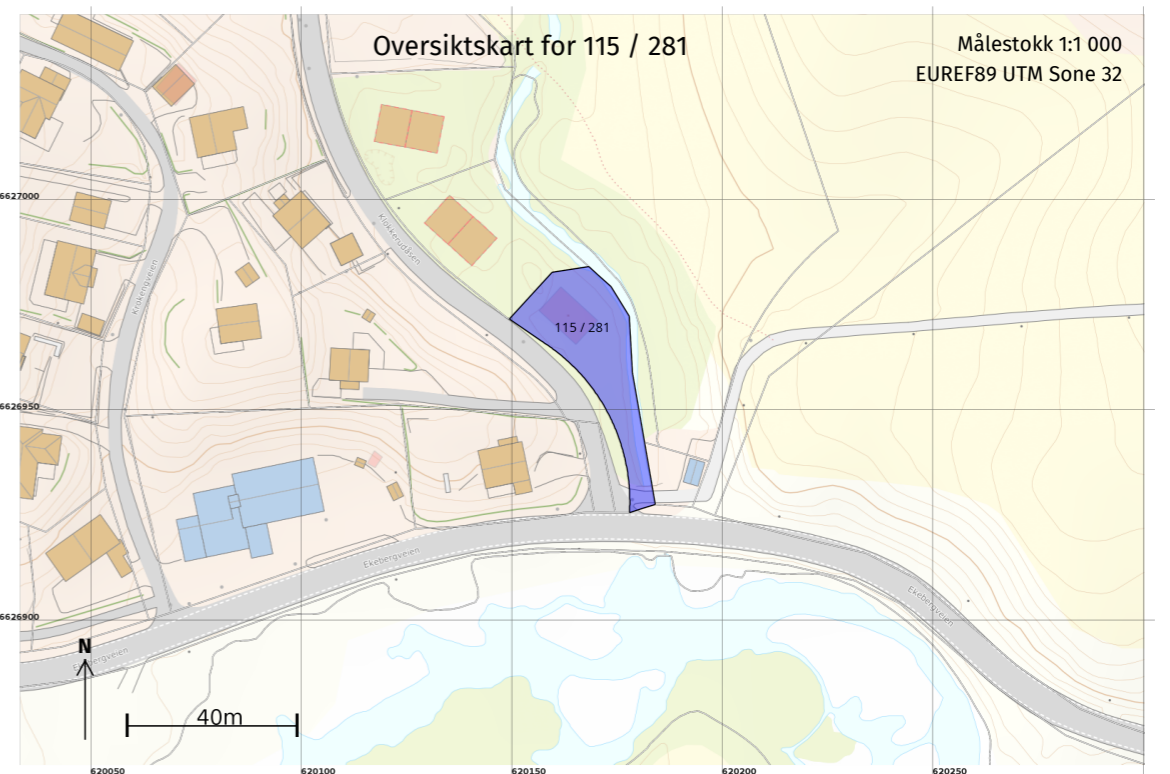
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3028 - 115/281				
							Omnummerert fra:	0229 - 115/281				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			19.05.1992									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0229 - 115/15	-592,6			
							Mottaker	0229 - 115/281	592,6			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			27.04.2021							Spillingjohan		19.05.2021
Annens forretningstype				2021/471			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	3028 - 115/275	0			
							Berørt	3028 - 115/278	0			
							Berørt	3028 - 115/281	0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Koordinatsystem	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Klokkerudåsen		4320	2	EUREF89 UTM Sone 32	6626971	620161	Grunnkrets: 0202 LØKEN Stemmekrets: 4 KIRKEBYGDEN Kirkesokn: 02100403 Enebak Postnr.område: 1912 ENEBAKK Tettsted:	Nei



Areal og koordinater

Areal: 709,1 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6626970 Øst: 620159

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6626926,42	620177,83	48,12	Retningspunkt	10 Terrengmålt	10	-45,00
2	6626967,22	620156,89	Jord 5,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6626970,04	620152,76	4,20	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6626972,41	620149,29	15,10	Umerket	69 Beregnet	1	
5	6626983,54	620159,49	8,80	Umerket	69 Beregnet	1	
6	6626984,87	620168,19	2,90	Umerket	69 Beregnet	1	
7	6626982,94	620170,35	4,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	6626980,15	620173,47	8,27	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
9	6626973,08	620177,77	13,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
10	6626959,59	620178,53	16,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
11	6626943,13	620181,42	14,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
12	6626928,40	620184,00	3,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
13	6626927,41	620180,92	3,24	Ukjent	10 Terrengmålt	10	

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

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 utnyttning.

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.

Sn-, 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. Byggeteknisk 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 blokkleiligheter, 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.



ABCHUS AS
Postboks 399
1401 SKI

Deres ref.:

Vår ref.:

2022/1962/ELISOR

Dato:

23.06.2022

Delegert behandling av sak D 236/22

DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL Å OPPFØRE ENEBOLIG, JFR. PBL. §§ 19-2 OG 20-3. SAMT LØYVE FRA VEGLOVEN OG AVKJØRINGSTILLATELSE, JFR. VEGLOVEN §§ 29 OG 40.

Søknad datert: 09.06.2022 Mottatt her: 09.06.2022
Matrikkel: Gnr.: 115 Bnr.: 281
Eiendommens adresse: Klokkerudåsen
Tiltakshaver: Resaland AS
Ansvarlig søker: ABCHUS AS

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

VEDTAK:

Det gis dispensasjon fra vilkåret i kommuneplanens punkt 3.1.4. om maksimum 200 meter til kvartalslekeplass og 500 meter til lekeplass med ballbinge for etablering av enebolig, jfr. pbl. § 19-2.

Begrunnelse:

Det legges vekt på nærliggende grøntområder, og at det er relativt kort avstand til lekeplasser, fotballbane og idrettshall.

Det gis løyve fra veilovens § 29 for plassering av bygg 9,3 meter fra midten av kommunal vei, jfr. veiloven § 30.

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-3 gis det tillatelse for enebolig i samsvar med innsendte søknad.

Arealoverføring må være vedtatt før det gis brukstillatelse.



Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Foretak som har erklært ansvarsrett:

Ansvarlig foretak:	Fagområder og tiltaksklasse:	Sentr. godkj
ABCHUS AS Postboks 399 1401 SKI	Ansvarlig søker PRO tkl. 1 – situasjonsplan, estetisk utforming, innvendig planløsning og terrengtilpassing. Samt konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk	
Viken Montasje AS Kveldroveien 7 1407 Vinterbro	UTF tkl. 1 – puss, membran og flisarbeid i våtrom, alt tømmerarbeid og montering av ventilasjon.	
Peisselskabet AS Henrik Ibsensgate28 0225 Oslo	PRO tkl. 1 - pipe og ildsted UTF tkl. 1 - pipe og ildsted	X X
Follo Oppmåling AS Mølleveien 20 1540 Vestby	PRO tkl. 1 – stikningsdata UTF tkl. 1 - innmåling og utstikking	X X
Viken Tekniske AS Kveldroveien 7 1407 Vinterbro	PRO tkl. 1 – innvendig VA UTF tkl. 1 – innvendig VA-anlegg, sanitærinstallasjon, vannmåler, og tilkobling av baderomskabiner.	
Svein Haug & Sønner AS Fugliveien 2 1912 Enebakk	UTF tkl. 1 – graving, oppfylling, adkomst, utomhusanlegg, samt erosjonssikring og overvann PRO tkl. 1 – grunnarbeid, adkomst, utomhusanlegg.	X
Viken Betong AS Kveldroveien 7 1407 Vinterbro	UTF tkl. 1 - plasstøpte betongkonstruksjoner inkl radontiltak	
Norsk byggkontroll AS Vollveien 10 1433 ÅS	KON tkl. 1 – lufttetthet og våtrom	
Rørleggerfirma Kjelgaard Osloveien 33 1914 Ytre Enebakk	PRO tkl. 1 – utvendig VA-anlegg, slokkevann, tilknytning til kommunal nett, overvannshåndtering og søknad om sanitærabonnement UTF tkl. 1 – utvendig VA -anlegg samt kobling til kommunalt avløp og privat vannledning	X

**Saksopplysninger:**

Det søkes om å oppføre en enebolig. Boligen har to etasjer og saltak med 36 grader vinkel. BRA 1 etg er 79,8 m², BRA 2 etg er 60, 4 m², sum BRA er 140,2 m².

BYA for bygget er 91,6 m². Det skal etableres 3 p-plasser på terreng. BYA for parkering er 59 m². Etter arealoverføringen vil grad av utnyttning være 21,2 %.

Mønehøyden er 7,1 m og gesimshøyden er 4,3 m. 1 etg gulv er på kote 147,23 moh. Boligen skal plasseres 4 m fra nabogrensen, 6 m fra bekk og 9,3 m fra midten av kommunal vei.

Bygget skal tilpasset terrenget og bekken skal erosjonssikres som på naboeiendommene. MUA er 250 m².

Det søkes om ny avkjøring. Det er vedlagt skriftlig avtale om felles avkjøring med naboeiendom. Vann og avløpsledninger vil krysse naboeiendom og skriftlig avtale følger vedlagt. Overvann skal håndteres lokalt og åpent på terreng.



Det er grundig redegjort for natur og miljøforhold. Eiendommen er beliggende i område med flomfare. Det er vurdert i eget notat, og tiltaket er prosjektert i henhold til gitte anbefalinger.

Eiendommen er også beliggende under marin grense, men det er lav faregrad for skred. Det er innhentet geoteknisk notat og vurdering av stabiliteten i forbindelse med utbygging av naboeiendommene. Tiltak og anbefalinger videre føres for denne eiendommen.

Det redegjøres videre for radon, gul støysone og at tiltaket ikke vil berøre naturtyper som skal vernes.

Det søknad om dispensasjon om dispensasjon for byggegrensen på 15 m i vegloven. Det er imidlertid ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra vegloven. Det er tilstrekkelig å vurdere løyve i henhold til veilovens § 29.



Søknaden begrunnes med at tiltaket ikke vil hindre siktlinjer, vedlikehold, snøbrøyting ol.

Søknaden har vært på høring hos lokal samferdselmyndighet. Det samtykkes til plassering av bygg og avkjøring. Det er lagt vekt på at strekningen har god sikt og lav hastighet. Det bemerkes at tomten ikke må beplanes med for høy vegetasjon slik at sikten hindres.

Lekeplasskrav

Det søkes om dispensasjon fra vilkåret i kommuneplanens punkt 3.1.4. om maksimum 200 meter til kvartalslekeplass og 500 meter til lekeplass med ballbinge.

Det vises til at hensynet bak bestemmelsen er å sette av areal til lek, og ta hensyn til barn og unges oppvekstvilkår.

Det anføres at eiendommen ligger i et eldre, uregulert og godt etablert boligområde. Det opplyses at det er et større grønt/friområde mindre enn 500 m nordover, og at det ligger ballbinge, lekeplasser, idrettshall og fotballbane ved Kirkebygda barne- og ungdomsskole er ca. 900 meter i unna. Det vises til at tiltaket tilfredsstiller krav til MUA og at dette må anses positivt. Det bemerkes at det er en ulempe ved at barn og unge må krysse fylkesvei 120 for å komme til ball- og lekeplasser, men at dette likevel er et trafikkmønster som må gjøres hver dag på vei til og fra skolen.

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er beliggende i Klokkerudåsen som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplan for Enebakk.

Generelle regler for utbygging av uregulerte boligområder følger av punkt 3. Det fremkommer av 3.2.1 at det tillates maksimal BYA på 30 %, maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. I tillegg skal tilkobling til offentlig vann og avløp være godkjent. Vilråene anses oppfylt. Minste uteoppholdsareal for enebolig er 250 m² og det skal avsettes 59 m² for parkering. Vilråene er oppfylt.

Ved opprettelser av nye boenheter skal det være maksimalt 500 meter avstand til lekefelt med ballbinge eller ballplass. Alle boligene skal ha maksimalt 200 meters avstand til kvartalslekeplass. Krav til lekeareal kan reduseres dersom utbyggingsområdet ligger i tilknytning til andre grøntområder, skogsområder og lignende, jfr. punkt 3.1.4. Det må derfor vurderes dispensasjon fra dette vilkåret.

Dispensasjon

I henhold til § 19-1 skal søknad om dispensasjon være begrunnet, og nabovarslet. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Søknaden er begrunnet, og nabovarslet. Det er ikke nødvendig å sende søknaden på høring.

Det følger videre av § 19-2 at dispensasjon kan gis fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Kommuneplanen er fastsatt i medhold av pbl kap. 11, og det kan derfor vurderes å gi dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak



bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser vesentlig tilsidesettes. Det må deretter vurderes om det bør gis dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kan det gis dispensasjon og bør det gis dispensasjon fra avstandskravet til lekeplass med ballbinge og kvartalslekeplass?

Plan og bygningslovens formål fremkommer av § 1-1. Loven skal fremme bærekraftig utvikling, oppgaver skal samordnes og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Det skal sikres at tiltak utføres forsvarlig i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Det skal spesielt legges vekt på universell utforming, barn og unges oppvekstmiljø og estetisk utforming av omgivelsene.

Det omsøkte tiltaket er av mindre art, og vil ikke vesentlig tilsidesette lovens formålsbestemmelse.

Hensynet bak bestemmelsen om krav til lekeplass:

Krav til avstand til lekeplass er begrunnet med hensyn til barns oppvekstmiljø. Tiltaket vil tilsidesette dette hensynet, men kommunen finner at det kan vurderes om tilsidesettelsen er mindre vesentlig i denne konkrete saken.

Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Det er svært viktig at barn sikres et godt oppvekstmiljø. Det anses som en fordel at tomten er relativt romslig, at det er grøntområde i nærheten, og at det er ca. 900 meter til ballbinge, lekeplasser, idrettshall og fotballbane. Ettersom tiltaket er enebolig vurderes det at krav til opparbeidelse av uteområde vil tilstrekkelig for å sikre et godt lekeareal.

Det er gitt to lignede dispensasjoner tidligere i samme nærområde.

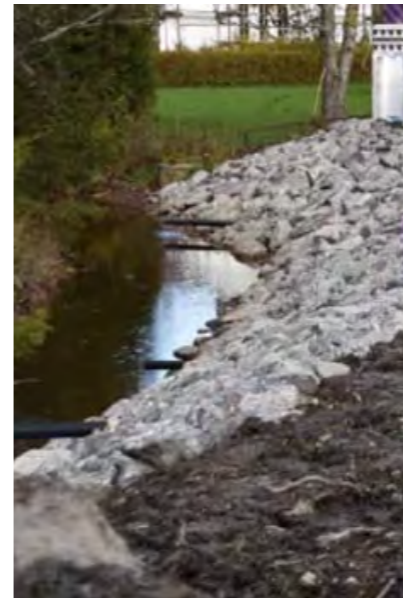
Det gis derfor dispensasjon.

Erosjonssikring av Pikenqbekken:

Det følger av kommuneplanens punkt 1.3 at lukking av bekker, oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen ikke er tillatt, jfr vannressursloven. Det skal derfor bevares et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 6 meter fra bekkkant.

Det følger av retningslinjene til kommuneplanen at i byggeområder kan kulverter som er nødvendige for veikryssing, adkomst til bolig og lignede tillates såfremt dette ikke endrer eller påvirker vannføring, vannstand, vassdragets leie eller strømmens hastighet.

Såfremt disse vilkårene opprettholdes, og erosjonssikringen er i tråd med geotekniske vurderinger godtas det en sikring av bekken for å sikre boligene mot flom. Kommunen har ikke undersøkt om dette innebærer at det må søke som tillatelse etter vannressursloven. Dette må ansvarlig søker vurdere.



Selv om bekken sikres må det sørges for så god kantvegetasjon som mulig.

Andre relevante vilkår i plan- og bygningsloven:

Plassering av tiltaket

Det opplyses at tiltaket ikke skal plasseres i konflikt med høyspent kraftlinje eller vann- og avløpsledninger. Boligen skal plasseres 4 meter fra nabogrensen. Dette godtas i tråd med § 29-4 om at avstanden til nærmeste nabogrense skal være minimum 4 meter.

Det gis løyve for plassering i forhold til kommunal vei.

Byggegrunn

Det er sendt inn geoteknisk vurdering og tiltaket må utføres i tråd med konklusjonene.

Tilknytning til vei og ledningsnett

Det gis avkjøringstillatelse i samsvar med innsendt situasjonsplan. Avkjøringen må være i henhold til kommunal norm.

Tilkobling til avløpsnett må være godkjent før det gis brukstillatelse.

Estetikk

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og konkluderer med at tiltaket oppfyller kravene til god arkitektonisk utforming og har etter kommunens skjønne gode visuelle kvaliteter, jfr. pbl. § 29-1 og 29-2.

Ferdigstillelse:

Søknadspålagt tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra ansvarlig søker.

**Gebyr:**

I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune for 2022, fastsettes gebyret til kr. 31.680 for enebolig varenr: 66100. Gebyr for dispensasjon er kr 19.910.- (varenr 66301). Regning på saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Arbeidet må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Det må utføres nødvendig kontroll med at dette ivaretas.
- Enebakk kommune forhåndsvarsler om at det kan bli utført tilsyn på tiltaket.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av opprinnelige og nye tiltakshavere. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 23 nr. 2.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Opplysninger i søknaden legges til grunn for oppdatering av matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom)
- Det henvises til nytt reglement for vann og avløp "administrative og tekniske bestemmelser" ved tilknytning til offentlig nett. Tilknytningspunktet skal koordinatfestes iht. Euref 89 sone 32.
- Enebakk kommune v/kommunalteknisk enhet skal varsles minst 2 dager før lukking av påkoblingspunkt på hovednett for vann og avløp.

Klageinformasjon:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Vennlig hilsen

Gro Evensson Ruud
Fungerende enhetsleder

Elin Melbøe Sørensen

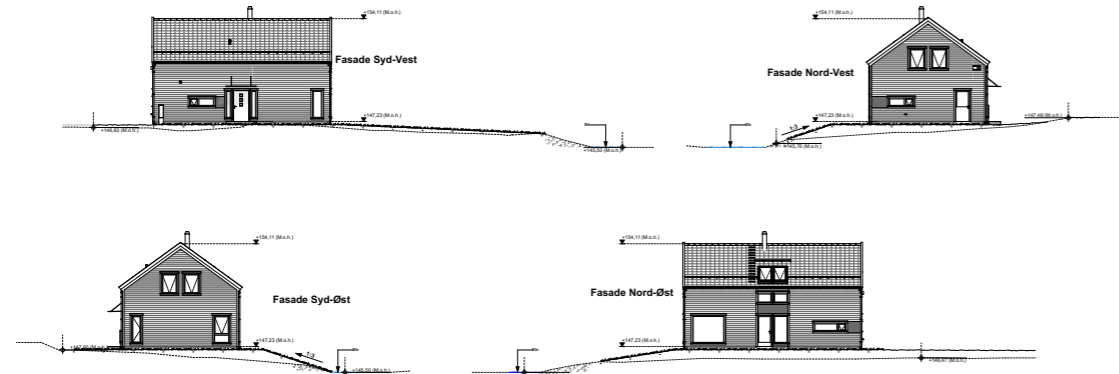


Dokumentet er elektronisk godkjent.

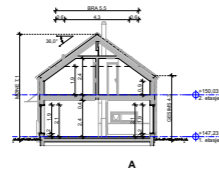
Kopi til:

Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk
Resaland AS

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



BRA (Bruksareal)	
Hovedetasje	79,8
Loftetasje	60,4
140,2 m²	
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	65,7
Hovedetasje	91,6
157,3 m²	
BYA (Bebyggelse Areal)	
Hovedetasje	91,6
91,6 m²	
Grunnflate	
Hovedetasje	89,6
89,6 m²	



F Byggeskisse	BS	MH	20.04.2022
E Kontrakttegning	BS	MH	28.03.2022
D Teknisk vurdering	PRO	PRO	28.03.2022
C Tilbuds kontroll (Spjekkliste 1:100)	BS	MH	28.03.2022
B Skisseprosjekt 8000-02-1240	BS	MH	28.03.2022
A 2021 Huskatalog	BS	ALK	2021
2020219			
Noomi R - 2021			
Bjarte Resaland Wik			
Enebakk			
Klokkevuddsen 2, 1912 Enebakk			
115281			
Alle Fasader og Snitt			
20.04.2022 - 09:55			
2021 Noomi (R) - v1 - Rev.D - ARK - 02.02.2022			
AS	B		

----- Eksisterende terreng
 Nytt terreng

Rekkverk/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHUS sin leveranse

Fil Navn: 2020219 - 2021 Noomi (R) - v1 - 20.04.2022.pln

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



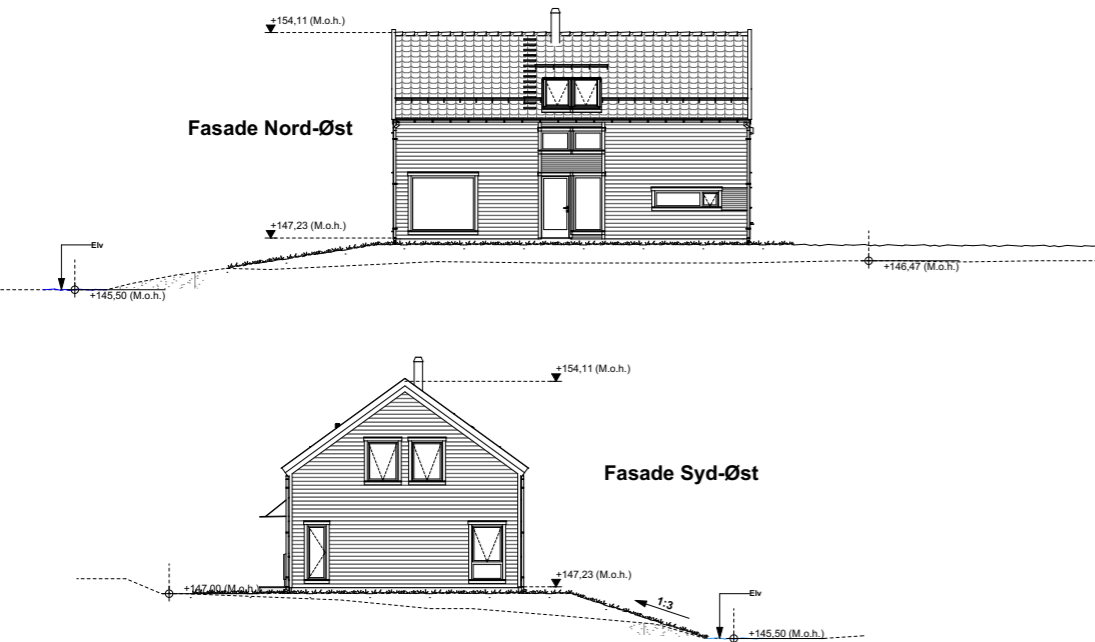
----- Eksisterende terreng
 Nytt terreng

Rekkverk/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHUS sin leveranse

Fil Navn: 2020219 - 2021 Noomi (R) - v1 - 20.04.2022.pln

F Byggeskisse	BS	MH	20.04.2022
E Kontrakttegning	BS	MH	28.03.2022
D Teknisk vurdering	PRO	PRO	28.03.2022
C Tilbuds kontroll (Spjekkliste 1:100)	BS	MH	28.03.2022
B Skisseprosjekt 8000-02-1240	BS	MH	28.03.2022
A 2021 Huskatalog	BS	ALK	2021
2020219			
Noomi R - 2021			
Bjarte Resaland Wik			
Enebakk			
Klokkevuddsen 2, 1912 Enebakk			
115281			
Render2			
20.04.2022 - 09:55			
2021 Noomi (R) - v1 - Rev.D - ARK - 02.02.2022			
AS	B		

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



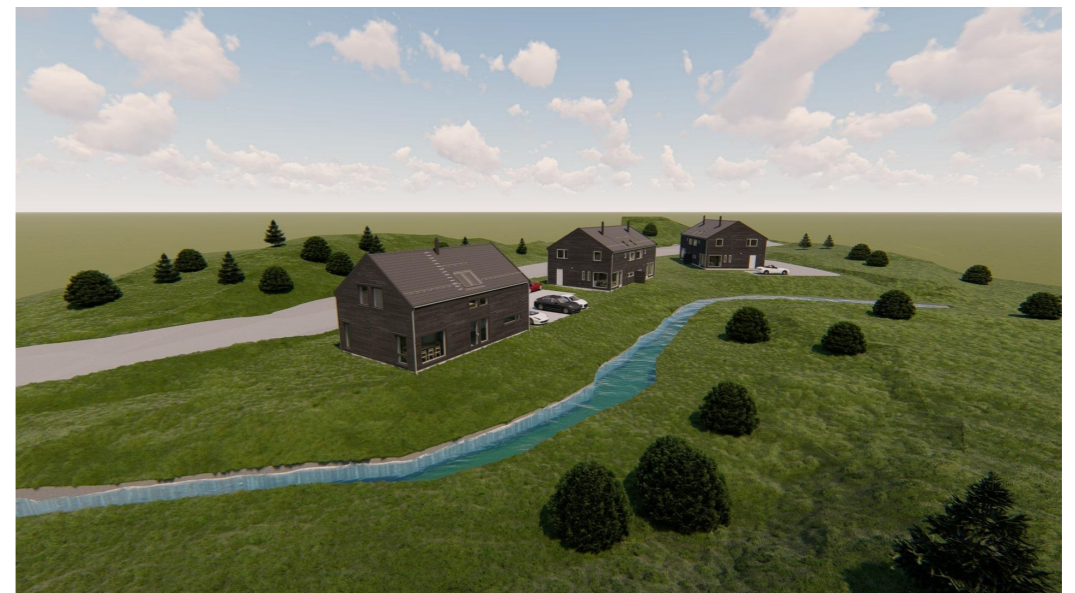
F Byggeskisse	BS	MH	20.04.2022
E Kontrakttegning	BS	MH	28.03.2022
D Teknisk vurdering	PRO	PRO	28.03.2022
C Tilbuds kontroll (Spjekkliste 1:100)	BS	MH	28.03.2022
B Skisseprosjekt 8000-02-1240	BS	MH	28.03.2022
A 2021 Huskatalog	BS	ALK	2021
2020219			
Noomi R - 2021			
Bjarte Resaland Wik			
Enebakk			
Klokkevuddsen 2, 1912 Enebakk			
115281			
Fasade 3 og 4			
20.04.2022 - 09:55			
2021 Noomi (R) - v1 - Rev.D - ARK - 02.02.2022			
AS	B		

----- Eksisterende terreng
 Nytt terreng

Rekkverk/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHUS sin leveranse

Fil Navn: 2020219 - 2021 Noomi (R) - v1 - 20.04.2022.pln

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



----- Eksisterende terreng
 Nytt terreng

Rekkverk/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHUS sin leveranse

Fil Navn: 2020219 - 2021 Noomi (R) - v1 - 20.04.2022.pln

F Byggeskisse	BS	MH	20.04.2022
E Kontrakttegning	BS	MH	28.03.2022
D Teknisk vurdering	PRO	PRO	28.03.2022
C Tilbuds kontroll (Spjekkliste 1:100)	BS	MH	28.03.2022
B Skisseprosjekt 8000-02-1240	BS	MH	28.03.2022
A 2021 Huskatalog	BS	ALK	2021
2020219			
Noomi R - 2021			
Bjarte Resaland Wik			
Enebakk			
Klokkevuddsen 2, 1912 Enebakk			
115281			
Render1			
20.04.2022 - 09:55			
2021 Noomi (R) - v1 - Rev.D - ARK - 02.02.2022			
AS	B		

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



F	Byggeomdelingsplaner	BS	MH	20.04.2022
E	Kontraktstegning	BS	MH	28.03.2022
D	Teknisk vurdering	PRO	PRO	28.03.2022
C	Tilbuds kontroll (Spesifikate 1:100)	BS	MH	28.03.2022
B	Spesifikasjonsprosjekt 8009-62-1340	BS	MH	28.03.2022
A	2021 Huskatalog	BS	ALK	2021
2020219 Noomil AS - 2021 Bjarte Resaland Wiik Enebaakk Høkkervuddsen 2, 1912 Enebaakk 115281 20.04.2022 - 09:55 2021 Noomil (R) - v1 - Rev.D - ARK - 02.04.2022				

----- Eksisterende terreng

----- Nytt terreng

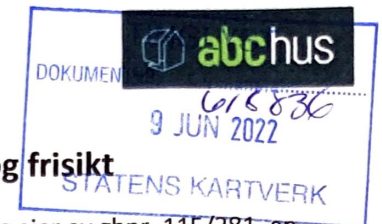
Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

fil Navn: 2020219 - 2021 Noomil (R) - v1 - 20.04.2022.pln



Innsender iht. følgebrev/
Innsender ikke oppgitt:

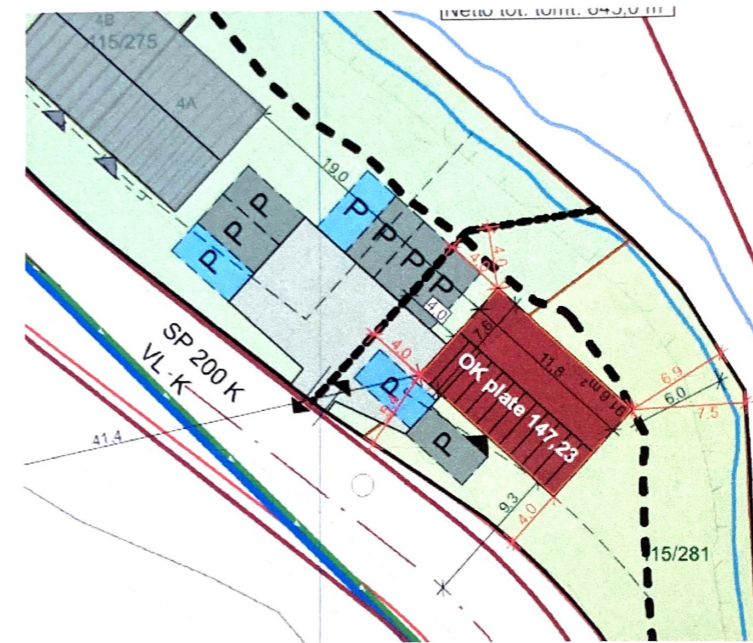
819232792



Avtale om felles avkjørsel, gjensidig veirett og frisikt

I forbindelse med arealoverføring gis eier av gbnr. 115/275 og eier av gbnr. 115/281, en gjensidig rett til å benytte felles avkjørsel og hele manøvrerings- /veiarealet slik det er vist i kartutsnittet nedenfor. Vedlikehold av avkjørsel og veiareal skal besørges av begge parter/grunneiere.

Videre gis det gjensidig rettighet til frisikt over begge parseller. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Ingen nye tiltak skal hindre sikt i sonen.



ENEBAKK KOMMUNE

Hjemmelshavers underskrift: _____ F.nr. (11) / Org.nr. (9): _____ Gnr./bnr.: _____ Dato: _____

Bjarte Wiik
RESALAND AS
VI EIRIK OG BJARTE RESALAND WIIK

819 232 792

115-275

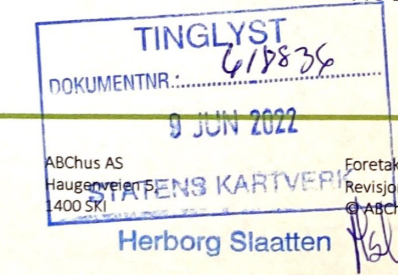
12.05.2022

Bjarte Wiik
RESALAND AS
VI EIRIK OG BJARTE RESALAND WIIK

819 232 792

115-281

12.05.2022



Skjema: Veirett

Dok.kode: 1057

ABChus AS
Haugenveier 1
1400 SR
Foretaksreg.: 914 313 902
Revisjon: 4, 15.11.19
© ABChus AS

Side 1 av 1



Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
819 232 792
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 018858
9 JUN 2022
STATENS KARTVERK

Avtale om rett til vann- avløp- strøm og fiberledninger over eiendommer

På eiendommene gnr/ bnr 115/335, 115/275 og 115/281 i Enebakk kommune gis det rett til vann-, avløp, strøm- og fiberledninger som beskrevet under og tegnet på de to vedlagte kartene.

Ved oppføring av garasjer eller andre arbeider som kommer i konflikt med de nevnte ledninger står den som ønsker arbeidet gjennomført fritt til å legge om ledningene for egen regning.

Gnr/ bnr 115/335 (snr 1 og 2) gir følgende rettigheter til naboeiendommene:

115/275 gis rett til å ha vannledning over eiendommen.
115/281 gis rett til å ha vannledning over eiendommen.

Gnr/ bnr 115/275 gir følgende rettigheter til naboeiendommene:

115/335 (snr 1 og 2) gis rett til å ha spillvann-, strøm- og fiberledning over eiendommen.
115/281 gis rett til å ha spillvann-, strøm-, vann- og fiberledning over eiendommen.

Hjemmelshavers underskrift: F.nr. (11) / Org.nr. (9): Gnr./bnr.: Dato:

RESALAND AS
VI EIRIK OG BJARTE RESALAND WIIK

819 232 792

115-275

06.06.2022

RESALAND AS
VI EIRIK OG BJARTE RESALAND WIIK

819 232 792

115-281

06.06.2022

RESALAND AS
VI EIRIK OG BJARTE RESALAND WIIK

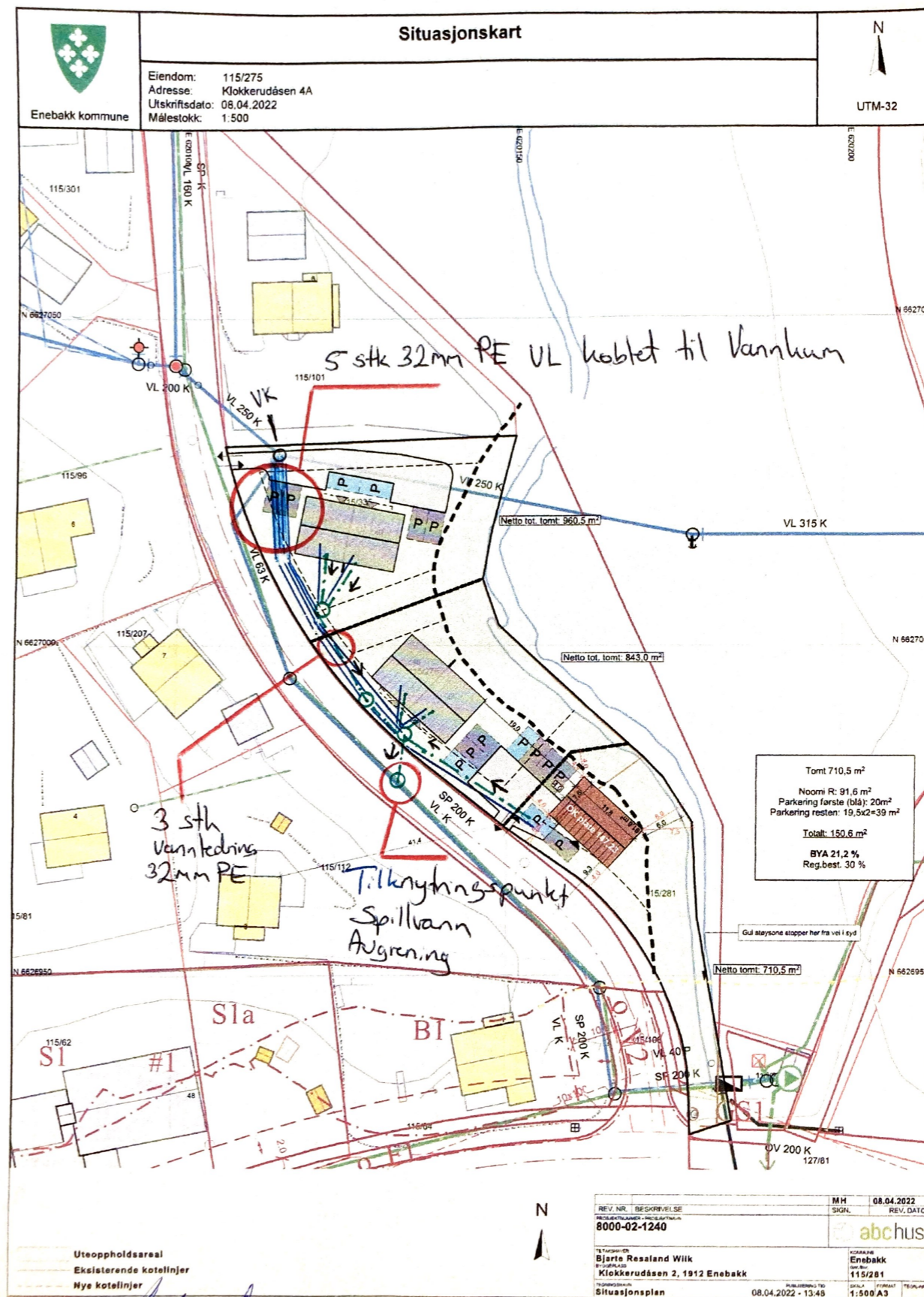
819 232 792

115-335

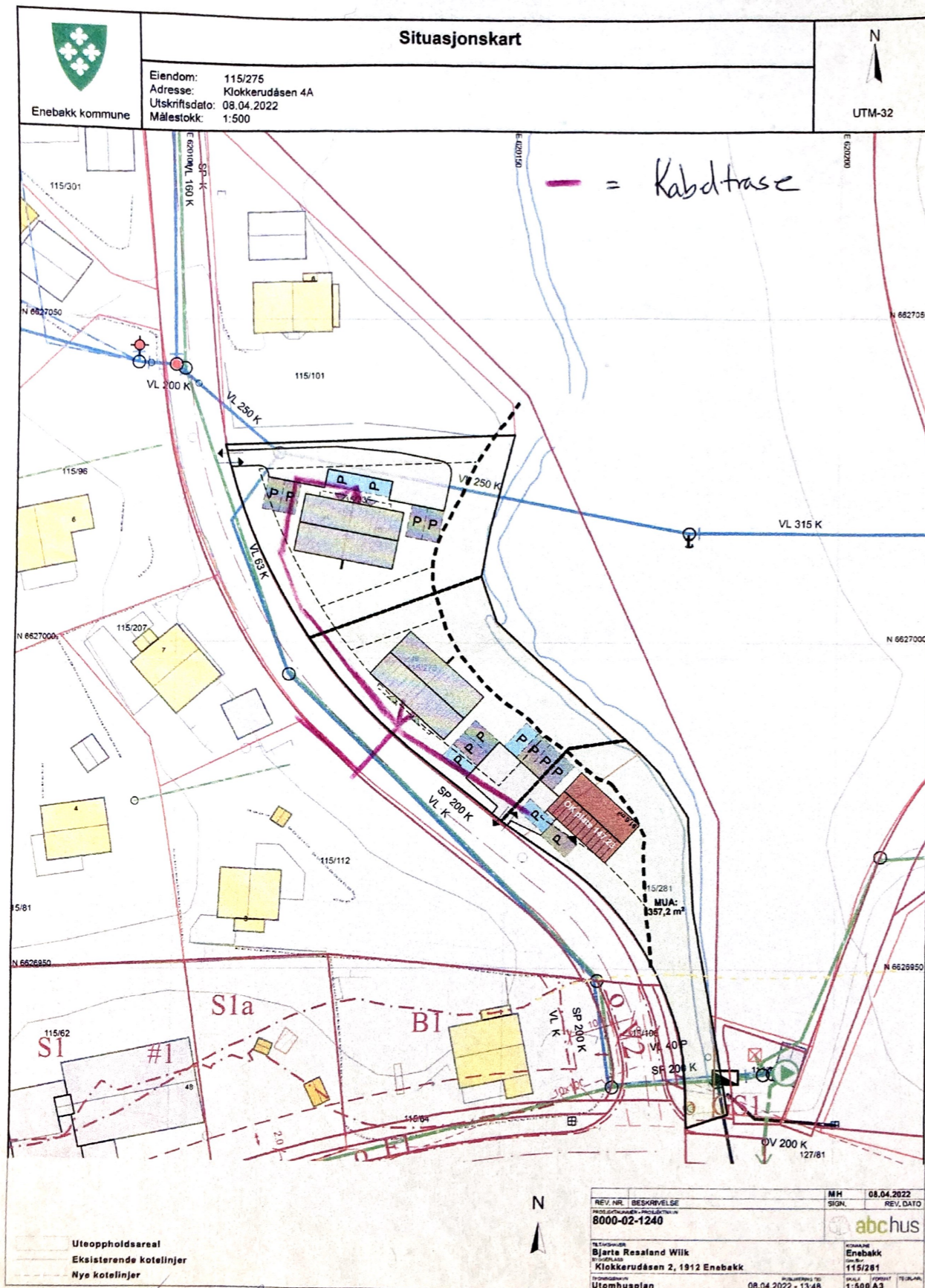
06.06.2022

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 018858
9 JUN 2022
STATENS KARTVERK

Herborg Slaatten



12/5-22 Bjarne Wiik



12/5-22 *[Handwritten signature]* Bråde Uvils

Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fulle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



If boligkjøperforsikring – gir deg juridisk bistand.



Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Hva dekker boligkjøperforsikringen?

Forsikringen dekker kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring.

En egenandel på 4 000 kroner påløper etter at 10 timers advokatbistand er utført. Hvis du vinner fram med din sak, får du egenandelen tilbake.

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Forsikringen kjøpes på, og gjelder fra, kontraktsmøte med eiendomsmegleren som foretar salget.

Hvem kan kjøpe boligkjøperforsikring?

Boligkjøperforsikring kan bare kjøpes av privatpersoner som kjøper bolig eller fritidsbolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Forsikringen gjelder for ubebygd tomt eller for bolig solgt etter avhendingsloven.

Pris

Leilighet med andels- eller aksjenummer	kr. 4 900
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	kr. 7 100
Rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 11 100
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	kr. 11 100

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Forsikringen varer i fem år.

Boligkjøperpakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i Boligkjøperpakken. Boligkjøperpakken inkluderer innboforsikring og bygningsforsikring. Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon og priser.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på if.no

Har du spørsmål om boligkjøperforsikring kan du kontakte oss på 21 49 00 81, eller på boligkjoper@if.no

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen, gjør du dette på telefon 21 49 72 87 eller via våre hjemmesider if.no.

BUY|SURE

Egne notater Klokkerudåsen 2

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 193230041

Adresse: Klokkerudåsen 2, 1912 Enebakk

Betegnelse: GNR 115, BNR 281 i Enebakk kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

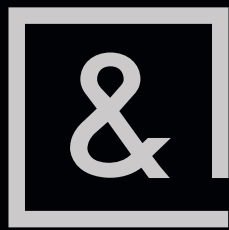
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO