



L	Oppdatert felt B12, B11.	A.K.	04.03.22
K	Endret B10-6.Oppdatert felt B13, B12.	A.K.	05.01.22
J	Oppdatert felt B10-7, B13, B12.	A.K.	22.09.21
I	Justert kotehøyder på felt B1.	A.K.	02.06.21
H	Justert kotehøyder på felt B10. Justert/foreløpig kotehøyder B2, B3,B12	A.K.	10.05.21
G	Rettet opp kotehøyder på felt B10-6	A.K.	22.04.21
F	Oppdatert felt B11 og B12. Felt B-5 kun foreløpig skisse.	A.K.	20.04.21
E	Oppdatert felt B9. Oppdatert felt B-10.	A.K.	11.02.21
D	Oppdatert høyder felt B13-1	A.K.	19.01.21
C	Oppdatert alle felt med nye hustyper og oppdeling.	A.K.	01.12.20
B	Oppdatert alle felt med nye hustyper og oppdeling.	A.K.	29.10.20
A	Oppdatert alle felt med nye hustyper og oppdeling.	A.K.	25.09.20
REV INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SGN.	DATO

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 91, Bruksnummer 868 i 3028 ENEBAKK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

21.05.2021 kl. 20.18

21.05.2021 kl. 20.17

Adresse(r):

Gateadresse: **Furuåsen 10**
 Gatenr: **5600**
 Kommune: **ENEBAKK**
 Postkrets: **1914 YTRE ENEBAKK**

Gateadresse: **Furuåsen 12**
 Gatenr: **5600**
 Kommune: **ENEBAKK**
 Postkrets: **1914 YTRE ENEBAKK**

Gateadresse: **Furuåsen 14**
 Gatenr: **5600**
 Kommune: **ENEBAKK**
 Postkrets: **1914 YTRE ENEBAKK**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/991014-1/200 27.08.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00

VEDERLAG: NOK 33 000 000
 Omsetningstype: Fritt salg
VIK UTVIKLING ENEBAKK AS
 ORG.NR: 922 998 264

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2019/760091-1/200 02.07.2019 **BESTEMMELSE OM VEG**
 21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 28
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 380
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 381
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 874
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 875
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 876

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 877
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 878
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 879
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 880
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 881

2019/760091-2/200 02.07.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 28
Bestemmelse om kjøring og opplag av tømmer

2019/760091-3/200 02.07.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 881

2021/467500-1/200 22.04.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 250 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

2016/912696-1/200 06.10.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 28

2019/686980-1/200 18.06.2019 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 380

2019/686998-1/200 18.06.2019 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 381

2019/687038-1/200 18.06.2019 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 3028 GNR: 91 BNR: 382

2019/695749-1/200 19.06.2019 10:35 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 874
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/696237-1/200 19.06.2019 11:06 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 875
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/700351-1/200 19.06.2019 15:17 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 876
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/700451-1/200 19.06.2019 15:40 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91

BNR: 877
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/700462-1/200 19.06.2019 15:44 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 878
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/700463-1/200 19.06.2019 15:45 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 879
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/700464-1/200 19.06.2019 15:45 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 880
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/700558-1/200 19.06.2019 17:23 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3028 GNR: 91
BNR: 881
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1523366-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0229 GNR: 91 BNR: 868

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROTOKOLL
KONSTITUERENDE STIFTELSESMØTE FOR
VIK SKOG REALSAMEIE

Konstituerende stiftelsesmøte for Vik Skog Realsameie ble avholdt i Kjeppestadveien 44, 1400 Ski, kl. 18:00 tirsdag den 08.11.2022. På møtet ble følgende saker behandlet iht. innkalling datert den 27.10.2022:

1. Registrering av oppmøte

Antall fremmøtte sameiere: 47

Antall fremmøtte v/fullmektig: 0

Fremmøte ble registrert på vedlagte eierliste.

2. Godkjenning av innkallingen

Møtet ble forespurt om innkallingen godkjennes:

Vedtak: Godkjent, med alle stemmer.

3. Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: ERIK ESPENES

4. Valg av møtesekretær

Som møtesekretær ble valgt: ERIK ESPENES

5. Valg av to sameiere til å undertegne møteprotokollen.

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

MARTE FRISILL og MARTIN ESMUNDSETH

6. Vedtakelse av sameiets vedtekter og ordensregler

Stifterne var i møteinnkallingen forelagt utkast til vedtekter og ordensregler. Stiftelsesmøtet ble anmodet om å vedta disse som gjeldende for sameiet. Vedtektene og ordensreglene er i sin helhet inntatt som vedlegg til protokollen.

Vedtak: VEDTATT, med alle stemmer.

7. Valg av styre – 3 medlemmer og 2 varamedlemmer

a) Særskilt valg av styreleder:

Vedtak: KARL ROGER VAD, med alle stemmer.

b) Valg av to styremedlemmer:

Vedtak: ANNE GRAFT og PÅL KJUS

c) Valg av to varamedlemmer:

Vedtak: VAROLINE KRISTOFERSEN og KAI HOLM

8. Beslutning om regnskapsfører

a) Beslutning om sameiet skal ha forretningsfører:

Vedtak: JA, med alle stemmer.

b) Eventuelt valg av forretningsfører

Forslag: Styret gis fullmakt til å engasjere regnskapsfører

Vedtak: Vedtatt, med alle stemmer.

9. Valg av revisor

a) Valg av revisor

Vedtak: Nei, med alle stemmer.

b) Evt. valg av revisor (valgfritt).

Vedtak: _____, med 0 stemmer.

10. Beslutning om sameiet skal registreres i Enhetsregisteret

Vedtak: Vedtatt, med alle stemmer.

11. Orientering om budsjett

Møteleder redegjorde for utkast til budsjett for sameiet, herunder også om kostnadene for den enkelte sameier.

Det var deretter ingen flere saker å behandle og stiftelsesmøtet ble hevet.

Ski, 08. november 2022

Marte Kvernåsen og Per Arne Kvernåsen


Møteleder Eirik Espenes

Vedlegg: Liste over alle seksjonseierne med avkryssing for oppmøte
Vedtekter med tomtkart

EIERLISTE, KONOSTITUERENDE STIFTELSESMØTE VIK SKOG REALSAMEIE 08.11.2022

* For felt B1 er tomtearealet et estimert areal. Felt B1 - B4 skal deles opp ytterligere som estimert i listen.

** Kun tomter med rammetillatelse eller ferdig oppført bebyggelse er angitt med adresse

NR	Felt	Tomt	Adresse**	Bnr.	Tomteareal*	Hjemmelshaver	OPPMØTE 08.11.2022
1	B1 1	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
1	B1 2	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
1	B1 3	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
1	B1 4	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
1	B1 5	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
1	B1 6	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
1	B1 7	-	-	868		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
SUM B1, ca.				3 600			
2	B2 1	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 2	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 3	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 4	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 5	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 6	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 7	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 8	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 9	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
2	B2 10	-	-	943		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
SUM B2				5 091			
3	B3 1	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 2	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 3	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 4	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 5	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 6	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 7	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
3	B3 8	-	-	928		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
SUM B3				5 372			
4	B4 1	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 2	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 3	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 4	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 5	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 6	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 7	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 8	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 9	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 10	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 11	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
4	B4 12	-	-	929		VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
SUM B4				5 905			
5	B5 1	-	-	876	496	VIK TOMTELAG AS	
6	B5 2	-	-	877	607	VIK TOMTELAG AS	
7	B5 3	-	-	878	849	VIK TOMTELAG AS	
8	B5 4	-	-	879	651	VIK TOMTELAG AS	
9	B5 5	-	-	880	796	VIK TOMTELAG AS	
10	B6 1	Furuåsen 2		381	939	KJUS OTTAR KRISTOFFER	
11	B6 2	Tangenveien 11		382	1 168	VIK TOMTELAG AS	
12	B7 -	-		380	879	AMH BOLIGUTVIKLING AS	
13	B8 a	Furuåsen 6		875	1 009	GYSTAD PATRICK A HOLSTAD	
14	B8 b1	Furuåsen 10		909	670	EIDE CHRISTINE OG FUTSÆTER ØYVIND S	
15	B8 b2	Furuåsen 12		910	521	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
16	B8 b3	Furuåsen 14		911	506	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
17	B9 1	Furuåsen 16		912	482	AGNARSDOTTIR EMBLA OG ERIKSSON LARS F CHRISTIAN	
18	B9 2	Furuåsen 18		913	483	AASEN JAN OG KLEPSVIK CAROLINE	
19	B9 3	Furuåsen 20		914	511	BERSALONA JENNY LAURETA, MAGAOAY MARJORY Q. OG MAGAOAY MERCEDITA Q.	
20	B9 4	Furuåsen 22		915	520	GRAFF ANTON OG GRAFF JANE	
21	B9 5	Furuåsen 24		916	523	SKOGLUND BENTE GEORGSSEN OG SKOGLUND JAN YNGVE	
22	B9 6	Furuåsen 26		917	524	GEORGSSEN RUNE OG GEORGSSEN SILJE MOFLAG	
23	B9 7	Furuåsen 28		918	525	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
24	B9 8	Furuåsen 30		919	525	FRISSELL MARTE MARIE OG ØSMUNDSET MARTIN	
25	B9 9	Furuåsen 32		920	558	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
26	B9 10	Furuåsen 34		921	540	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
27	B10 1	Furuåsen 15		922	639	ERLANDSEN MARTHE OG KNUDSEN EMIL GRANDE	
28	B10 2	Furuåsen 17		923	1 007	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	

29	B10 3	Furuåsen 21	924	1 120	HOLLUND JOACHIM OG KRISTOFFERSEN KAROLINE E	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
30	B10 4	Furuåsen 23	925	808	SKAVÅS KARIANNE BINGSLIEN OG SKAVÅS KRISTOFFER A B	
31	B10 5	Furuåsen 25	944	559	NEGÅRD TOM ARILD OG UNGERSNÆSS KRISTIN RENEE	
32	B10 6	Furuåsen 27	945	571	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
33	B10 7	Furuåsen 35	931	729	AAS JEANETTE OG HOLM KAI HENNING	
34	B10 8	Furuåsen 33	930	533	TYBRING ELLEN ELISABETH OG VAD KARL-ROGER	
35	B10 9	Furuåsen 31	927	534	KOHLUS BERND OG STOBERNACK ULRIKE ERIKA	
36	B10 10	Furuåsen 29	926	545	BATALDEN ASHLEY NICOLE OG BATALDEN JØRN	
37	B11 1	Furuåsen 38	933	423	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	✓
38	B11 2	Furuåsen 40	932	423	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
39	B12 1	-	893	570	VIK TOMTELAG AS	PAL KIUS ✓
40	B12 2	-	894	551	VIK TOMTELAG AS	
41	B12 3	-	895	579	VIK TOMTELAG AS	
42	B12 4	-	896	542	VIK TOMTELAG AS	
43	B12 5	-	892	614	VIK TOMTELAG AS	
44	B12 6	-	891	780	KIUS PÅL TORGER	
45	B13 1	Furuåsen 84	934	696	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	✓
46	B13 2	Furuåsen 82	935	555	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
47	B13 3	Furuåsen 80	936	567	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
48	B13 4	Furuåsen 78	937	579	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
49	B13 5	Furuåsen 76	938	591	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
50	B13 6	Furuåsen 74	939	602	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
51	B13 7	Furuåsen 72	940	602	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
52	B13 8	Furuåsen 70	941	522	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	
53	B13 9	Furuåsen 68	941	591	VIK UTVIKLING ENEBAKK AS	

51 082

VEDTEKTER FOR Vik Skog Realsameie

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 8. november 2022

§ 1. Vik Skog realsameie (Sameiet) er eier av fellesarealet gnr. 91, bnr. 868 i Enebakk kommune. Andelene i Sameiet er tinglyst på hver av sameiernes boligeiendommer og følger automatisk med ved overdragelse av boligeiendommene. Fellesnevneren i Sameiets tinglyste eierbrøk er basert på summen av tomtearealet for sameiernes boligtomter.

§ 2. Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser i fellesarealet, inkludert det som til enhver tid er felles infrastruktur for sameiernes eiendommer, samt drifte og vedlikeholde dette. Infrastruktur i sameiet anses som felles frem til og med forgreningspunktet for hver enkelt sameier.

Fellesarealet skal brukes til felles grøntområder, gang- og kjørevei og lekeplass til felles bruk og rekreasjon for sameierne. Sameiet skal også drifte og vedlikeholde felles renovasjonsanlegg for eiendommene.

Både fellesarealene og sameiernes boligtomter har funksjoner for å ivareta overvann og avrenning i området. Ivaretagelse av disse funksjoner er sameiets ansvar, uavhengig av om det oppstår behov for å gjøre tiltak på fellesarealene eller på enkelte sameiers boligtomter.

Overvann og avrenning fra området er ivaretatt i fellesskap for alle eiendommene tilknyttet realsameiet. Det er bl.a. etablert fire magasiner for å fordrøye overvann fra veier, fellesområder og tomter. Vannet ledes via kulverter og åpne bekker for overvannshåndtering fra fellesområder på gbnr. 91/868, over fellesområder på gbnr. 91/10 og til Osloveien. Kostnadene med drift og vedlikehold av anlegget fordeles med 70% på gbnr. 91/868 og 30% på gbnr. 91/10.

Eiendommene gbnr. 91/932, 91/933, 91/891, 91/892 og 91/881 plikter i fellesskap å drifte, vedlikeholde og eventuelt oppgradere eiendommenes felles avkjørsel (f_SKV4). Kostnadene deles likt mellom eiendommene som er bebygd og har brukstillatelse.

Eiendommene gbnr. 91/926, 91/927, 91/930 og 91/931 plikter i fellesskap å drifte, vedlikeholde og eventuelt oppgradere eiendommenes felles avkjørsel (ikke navngitt). Kostnadene deles likt mellom disse eiendommene.

Eiendommen gnr. 91, bnr. 28 har rett til å benytte felles avkjørsel f_SKV5, og bekoster selv alle kostnader med drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av eiendommens avkjørsel.

§ 3. Hver sameier har rett og plikt til å delta i Sameiet. Ved valg og avstemming har hver av sameierne én stemme hver.

Hver sameier plikter å bære sin andel av utgiftene med fellesarealet og fellesansvaret. Disse utgiftene, kalt fellesutgifter, skal deles likt mellom sameierne etter det antall boenheter som har brukstillatelse på sameiernes eiendommer. Til sikkerhet for sameiets

krav om betaling av fellesutgiftene har sameiet tinglyst pant pål. 50 000kr med beste prioritet i hver sameiers faste eiendom.

Hver sameier er forpliktet til å motta valg til styret. En sameier som har vært valgt som styremedlem kan si nei til gjenvalg på de to påfølgende årsmøtene.

§ 4. Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiet avholder Årsmøte en gang hvert år innen utgangen av april måned og andre sameiermøter ved behov eller når minst 8 sameiere krever det.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig/elektronisk henvendelse til hver enkelt sameier med minst 7 dagers varsel. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen. Et lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig i de saker innkallingen angir uavhengig av antall fremmøtte.

Ved innkalling til årsmøte skal styreberetning og forslag til årsregnskap og styrehonorar følge vedlagt innkallingen, sammen med budsjett for kommende periode. Årsmøtet godkjenner styreberetningen og fastsetter årsregnskap, styrehonorar og budsjett.

Sameiermøte ledes av styreleder eller den sameiermøtet velger med vanlig flertall. Det skal føres skriftlig protokoll fra møtet. Protokollen skal gjengi de saker som blir behandlet og de vedtak som treffes med stemmeresultatet. Protollen skal signeres av to sameiere valgt av sameiermøtet og av møtelederen.

Vedtak på sameiermøtet skjer med simpelt flertall blant de fremmøtte, bortsett fra

- vedtektsendringer,
- oppgradering og utbygging av felles infrastruktur og bruksendring av fellesarealet,
- låneopptak og
- oppløsning av sameiet

som krever minst 2/3 flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

§ 5. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, hhv. styreleder, kasserer og sekretær, samt 2 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for ett år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer annen varighet.

Styret avholder møter ved behov, alle styremedlemmene har rett til å innkalle til styremøte. Både styrets medlemmer og varamedlemmer skal innkalles til styremøter. Styrets sekretær fører protokoll for styrets møter, herunder de beslutninger som styret fatter og stemmegivningen.

Styret har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene, inkludert felles infrastruktur, og forvaltningen av fellesskapets interesser. Styrets beslutninger treffes med vanlig flertall. Styret har rett til å vedta retningslinjer for bruk av fellesarealene. Varige ordensregler kan vedtas og endres på sameiermøte med alminnelig flertall blant de fremmøtte stemmer.

Sameiet kan ha en forretningsfører som engasjeres av styret. Forretningsfører skal føre sameiets regnskaper i samsvar med loven, samt fakturere og eventuelt innkreve fellesutgiftene fra sameierne i samsvar med budsjett vedtatt av sameiermøtet. Styret har ikke kompetanse til å innkalle fellesutgifter utover budsjett vedtatt av årsmøtet. Forretningsfører utarbeider Sameiets årsregnskap og forestår lovbestemt likningsrapportering.

§ 6. Ved deling av en Sameiers eiendom skal andelen i realsameiet fordeles forholdsmessig mellom eiendommene med basis i tomteareal. Deling kan gjennomføres og tinglyses uten samtykke fra realsameiet.

Disse vedtektene utfylles av sameigelova, med mindre annet fremgår av vedtektene her.

ORDENSREGLER FOR VIK SKOG REALSAMEIE

Forslag til stiftelsesmøte for sameiet 8. november 2022

§ 1 FORMÅL

Husordensreglene skal

- a) sikre at sameiere, beboere og brukere trives.
- b) regulere forhold som kan være til sjenanse for andre
- c) skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge

§ 2 GENERELT

Realsameiet Vik Skog omfatter eiendommen gnr. X, bnr. Y som skal være til felles bruk og rekreasjon. Arealer for de ulike aktivitetene fremgår av situasjonsplan for eiendommen.

Sameiere, beboere og brukere av boligene tilknyttet realsameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Sameierne er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden, eventuelle leietakere og andre brukere, og at reglene blir overholdt av disse og andre som gis adgang til området.

Den ansvarlige sameieren blir erstatningspliktig overfor Sameiet for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO

Sameierne skal ikke benytte sameiets grøntarealer eller egne boligeiendommer slik at de sjenerer andre, bl.a. skal

- a) Det som hovedregel være ro i området mellom kl. 23.00 og 07.00. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom. Selskaper og fest som varer utover dette varsles i nabolaget minst 2 dager i forveien.
- b) Det skal ikke drives ballspill og lek på sameiets fellesarealer mellom kl. 22.00 og 08.00.
- c) Støyende arbeider utendørs kan ikke utføres på søn- og helligdager

Arbeider som vil vare mer enn en uke og vil kunne medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 4 AVFALL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser med dobbel knute og plasseres i søppelcontainere. Papiravfall plasseres i containere merket Papir

Brann- og miljøfarlig avfall, samt bygningsavfall og større gjenstander som skal kasseres må den enkelte selv besørge bortkjøring av.

§ 5 ORDEN PÅ FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående på fellesarealet, så som materialer, tilhengere, containere, båter, campingvogner mv. uten styrets skriftlige samtykke.

§ 6 SAMEIERES PRIVATE AREALER

Sameierne plikter å holde egne utvendige arealer ryddige og godt vedlike.

Sameierne skal tilstrebe å opprettholde områdets naturskjønne karakter.

All montering av utstyr på husenes fasader, slik som skillevegger, parabolantennener, antenner o.l. må forhåndsgodkjennes av styret før montering. Markiser, utvendige persiennener og utelamper skal kun bestilles av leverandører/modell/farge som er godkjent av styret. Sameiets styre kan fastsette bestemmelser om høyde, farger mv. på gjerde og hekk i tomtegrensene og for flaggstenger.

Sameierne plikter å tillate adkomst over egen eiendom for vedlikehold av nabobygg og sameiets felles infrastruktur. Slikt adkomstbehov bør om mulig forhåndsvarsles.

§ 7 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre.

§ 8 EIERSKIFTE

Eierskifte må meldes skriftlig til Realsameiets styreleder. Dette for å bidra til at fakturaer, innkallinger og annen informasjon kommer frem til eieren.

Den enkelte sameier er ansvarlig for betaling av sine felleskostnader inntil utløpet av den kalendermåned melding om eierskifte mottas hos styreleder.



Prosjektleder 2009
 Prosjektleder Vp- Utvalg
 Revisjon Vp utvalg Enkelte AS



Stad ihus arkitektur as
 Skillestien 10A, 1504
 Oslo, 0457, Skillestien 2007
 14111 Kollveien
 Tlf. 86 91 21 21
 Mail: shark@shark.no

Arkitekt
 A102
 Tegn. nr.
 Utarbeidet av

1	Revisjon 1: Revisjon av plan 102	20.01.2010
2	Revisjon 2: Revisjon av plan 102	20.01.2010
3	Revisjon 3: Revisjon av plan 102	20.01.2010
4	Revisjon 4: Revisjon av plan 102	20.01.2010
5	Revisjon 5: Revisjon av plan 102	20.01.2010
6	Revisjon 6: Revisjon av plan 102	20.01.2010
7	Revisjon 7: Revisjon av plan 102	20.01.2010
8	Revisjon 8: Revisjon av plan 102	20.01.2010
9	Revisjon 9: Revisjon av plan 102	20.01.2010
10	Revisjon 10: Revisjon av plan 102	20.01.2010
11	Revisjon 11: Revisjon av plan 102	20.01.2010
12	Revisjon 12: Revisjon av plan 102	20.01.2010
13	Revisjon 13: Revisjon av plan 102	20.01.2010
14	Revisjon 14: Revisjon av plan 102	20.01.2010
15	Revisjon 15: Revisjon av plan 102	20.01.2010
16	Revisjon 16: Revisjon av plan 102	20.01.2010
17	Revisjon 17: Revisjon av plan 102	20.01.2010
18	Revisjon 18: Revisjon av plan 102	20.01.2010
19	Revisjon 19: Revisjon av plan 102	20.01.2010
20	Revisjon 20: Revisjon av plan 102	20.01.2010
21	Revisjon 21: Revisjon av plan 102	20.01.2010
22	Revisjon 22: Revisjon av plan 102	20.01.2010
23	Revisjon 23: Revisjon av plan 102	20.01.2010
24	Revisjon 24: Revisjon av plan 102	20.01.2010
25	Revisjon 25: Revisjon av plan 102	20.01.2010
26	Revisjon 26: Revisjon av plan 102	20.01.2010
27	Revisjon 27: Revisjon av plan 102	20.01.2010
28	Revisjon 28: Revisjon av plan 102	20.01.2010
29	Revisjon 29: Revisjon av plan 102	20.01.2010
30	Revisjon 30: Revisjon av plan 102	20.01.2010
31	Revisjon 31: Revisjon av plan 102	20.01.2010
32	Revisjon 32: Revisjon av plan 102	20.01.2010
33	Revisjon 33: Revisjon av plan 102	20.01.2010
34	Revisjon 34: Revisjon av plan 102	20.01.2010
35	Revisjon 35: Revisjon av plan 102	20.01.2010
36	Revisjon 36: Revisjon av plan 102	20.01.2010
37	Revisjon 37: Revisjon av plan 102	20.01.2010
38	Revisjon 38: Revisjon av plan 102	20.01.2010
39	Revisjon 39: Revisjon av plan 102	20.01.2010
40	Revisjon 40: Revisjon av plan 102	20.01.2010
41	Revisjon 41: Revisjon av plan 102	20.01.2010
42	Revisjon 42: Revisjon av plan 102	20.01.2010
43	Revisjon 43: Revisjon av plan 102	20.01.2010
44	Revisjon 44: Revisjon av plan 102	20.01.2010
45	Revisjon 45: Revisjon av plan 102	20.01.2010
46	Revisjon 46: Revisjon av plan 102	20.01.2010
47	Revisjon 47: Revisjon av plan 102	20.01.2010
48	Revisjon 48: Revisjon av plan 102	20.01.2010
49	Revisjon 49: Revisjon av plan 102	20.01.2010
50	Revisjon 50: Revisjon av plan 102	20.01.2010

Fase
 Skisse 1 800
 Utarbeidet av
 Utarbeidet av
 Designer

Sameierne i Vik Skog Realsameie

Deres referanse:

Vår referanse:

Ansvarlig:
Eirik Espenes

Oslo 27.10.2022

INVITASJON TIL KONSTITUERENDE STIFTELSESMØTE VIK SKOG REALSAMEIE

Som kjøper av bolig i byggeprosjektet Vik Skog i Ytre Enebakk inviteres du til konstituerende stiftelsesmøte for Vik Skog Realsameie. Alle kjøperne av bolig i prosjektet er invitert til møtet, uavhengig av om boligen er ferdigstilt og overtatt.

Møtet avholdes tirsdag den 08.11 2022 kl. 1800 hos XL Bygg i Kjeppestadveien 44, 1400 Ski. Inngang vestsiden av butikken, ved Ski VVS. Vel møtt.

På stiftelsesmøtet behandles følgende saker:

1. Registrering av oppmøte v/advokat Eirik Espenes
2. Godkjenning av innkallingen
Forslag: Godkjennes
3. Valg av møteleder
Forslag: advokat Eirik Espenes
4. Valg av møtesekretær
Forslag: advokat Eirik Espenes
5. Vedtakelse av sameiets vedtekter og husordensregler (vedlagt)
Forslag: vedtas
7. Valg av styre - 3 medlemmer – 2 varamedlemmer (Vedtektenes § 5)
 - a. Styreleder velges særskilt
 - b. Valg av 2 styremedlemmer
 - c. Valg av 2 varamedlemmer
8. Valg av regnskapsfører
 - a. Beslutning om sameiet skal ha regnskapsfører (valgfritt, anbefalt)
 - b. Eventuelt: Styret gis fullmakt til å engasjere regnskapsfører
9. Valg av revisor (valgfritt, ikke nødvendig)
 - a. Beslutning om sameiet skal ha revisor
 - b. Eventuell: Valg av revisor
10. Beslutning om sameiet skal registreres i Enhetsregisteret (gebyrfritt, anbefalt)
 - a. Registrering er nødvendig for at sameie skal kunne etablere en bankkonto.
11. Orientering om sameiets budsjett

- a. I samsvar med salgsprospektet skal styret sørge for å innkalle kr. 1200 pr. kvartal pr. oppført bolig med brukstillatelse med virkning fra 01.10.22.
 - Faktura vil bli utstedt etter at sameiet er stiftet, registrert i Enhetsregisteret, regnskapsfører er engasjert og kundeforhold i bank etablert.
- b. Felleskostnadene skal dekke drift og vedlikehold av felles grøntareal, lekeapparater, adkomstveier, avfallsbeholdere (eks kommunale avgifter) overvannsanlegg, regnskapsførsel mv.
 - Styret vil etablere/avtale disse tjenestene etter hvert som det blir behov for det.

Vedlagt innkallingen følger kopi av vedtekter, tomtekart som viser fradelte tomter pr. stiftelsesmøtet og planlagte, fremtidige fradelinger.

Det vil i møtet bli forutsatt at alle har gjort seg godt kjent med vedtektene på forhånd, slik at det ikke blir behov for oplesing av disse under møtet.

Annen informasjon:

De sameiere som blir valgt inn i styret bør ha et konstituerende styremøte etter møtet.

Styret skal forestå forbefaring/overtakelse av sameiets fellesarealer på vegne av sameiet. Overtakelsene vil bli avholdt etter hvert som fellesarealer og fellesanlegg blir ferdigstilt og det skal føres protokoll for hver overtagelse. Styret bør vurdere å innhente bistand av takstmann for deler av dette.

Styret bør inngå service- og vedlikeholdsavtaler for sameiet, hvor snøbrøyting foreløpig er det mest aktuelle. Det bør settes opp en plan for hvilke service- og driftsavtaler sameiet ønsker, og når avtalene skal settes i drift.

Ta gjerne kontakt med meg om du har spørsmål eller merknader til noe av det ovennevnte.

Med vennlig hilsen
Brækhus Advokatfirma DA

Eirik Espenes
advokat
espenes@braekhus.no

«VIK SKOG RÅKENÅSEN – BY18»
ENEBAKK KOMMUNE

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 regulerede 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 vegggrunn – 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 konteinere 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 stedegne 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 forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede 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 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.

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 anleggsarbeider 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 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.

§ 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 tømning.
- 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. Lekeplass 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 stedegne arter.
- Fra barnehagen skal det opparbeides en turvei/sti i 1 meters bredde gjennom grønnstruktur 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 gjeninnplanting med stedegne 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.



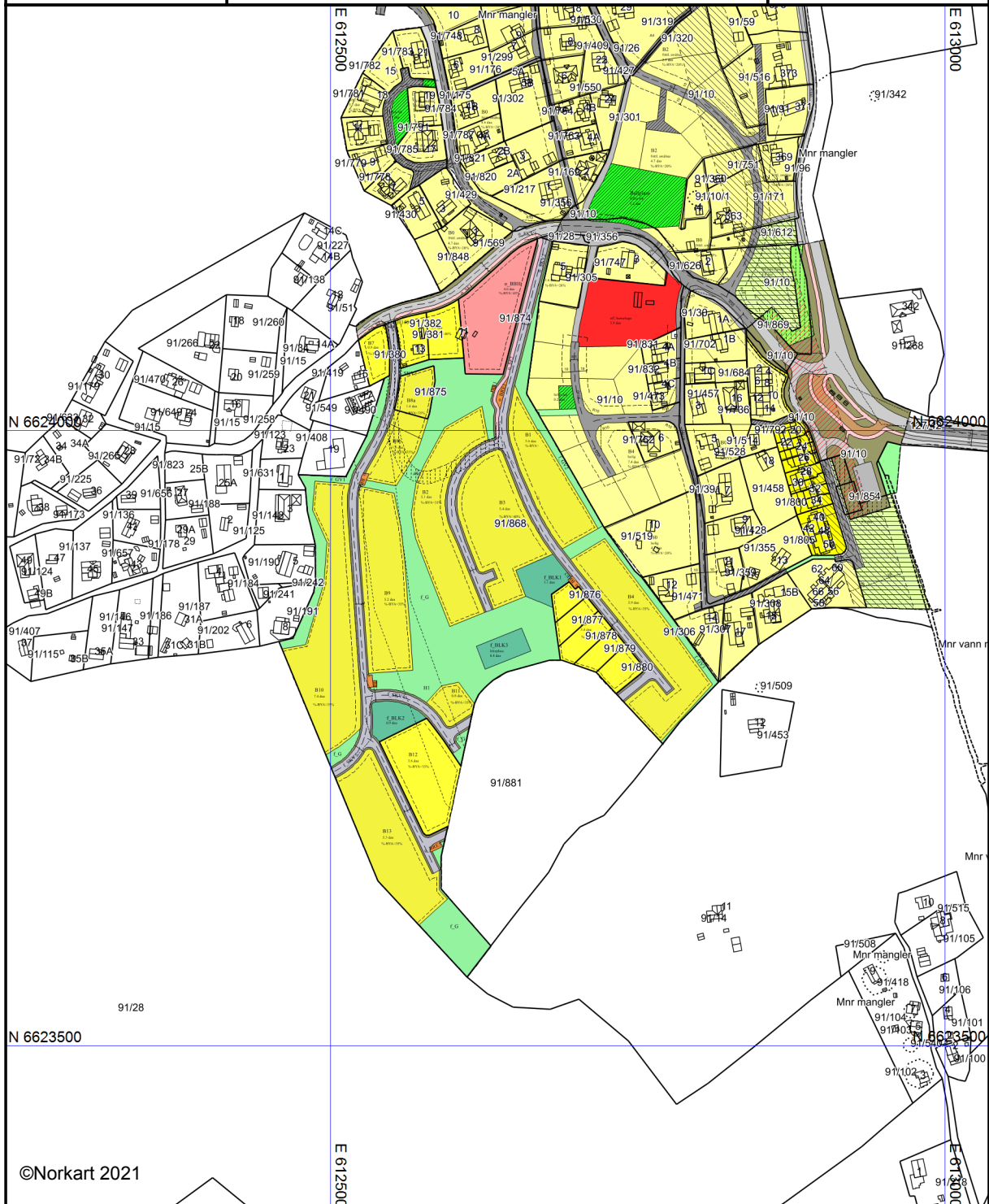
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/868
Adresse:
Utskriftsdato: 15.03.2021
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2021

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Frionråder
	Turveg
	Frionråde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Abc

Påskrift bredde

Abc

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Barnehage
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Frionråde
	Vegetasjonsskjerm
	Naturformål
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning