

Salgsoppgave

Selger

Vik Utvikling Enebakk AS med Org.nr. 922 998 264.

c/o Ski Bygg Gruppen AS – Kjeppestadveien 44, 1400

Ski Postboks 3070, 1402 ski

Hjemmelshaver:

Vik Utvikling Enebakk AS.

Selger er hjemmelshaver på alle feltene, med unntak av B6, B7 og B8a. For feltene B12 og B5 er hjemmelen under

behandling. Her besitter selger generalfullmakt med full råderett.

Overtagelse og innflytting

Byggestart er besluttet 2. kvartal 2021. Forventet ferdigstillelse for felt B8b er 2. kvartal 2022. Forventet ferdigstillelse for B9 og B10 er 4. kvartal 2022.

Når budaksept foreligger fastsetter selger en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelses- perioden begynner og slutter. Senest 12 uker før overtagelse skal selger melde ifra om overtagelses periode innenfor 4 uker. Senest 6 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulks- utløsende.

Endelig overtagelse kan skje tidligere enn angitt i 3 måneders perioden. Det skal da varsles senest 12 uker før ny overtagelse dersom boligen ferdigstilles tidligere enn varslet. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 31.12.2021.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV dokumentasjon).

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene.

Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper.

Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet

avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene på feltet kan bli overlevert i etapper. Ved overtakelse på vinterstid vil væravhengige utomhusarbeider gjenstå til våren.

Priser

Boligprisene fremgår av prislister i boligvelger og finn.no. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Realsameie/Velforening

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke velforeningens ordinære

driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser velforeningen rekvirerer

og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Felleskostnader for drift og vedlikehold av felles grøntareal, lekeapparater, adkomstveier, avfallsbeholdere (eks kommunale avgifter), overvannsanlegg, regnskapsføring mv er stipulert til 1200 kr pr. kvartal. Det er lagt opp til dugnadsarbeid på grøntarealer og lekeplasser to ganger pr. år.

Kommunale avgifter

Det er innhentet informasjon fra Enebakk Kommune vedrørende faste løpende kostnader.

Det presiseres at de løpende avgiftene kan justeres og har historisk sett hatt en økning på 2 til 3% årlig.

- Årsgebyr avløp – kr 9.068,- (for 2021)
- Årsgebyr renovasjon – kr. 3.290,- (for 2021)
- Årsgebyr feie og branntilsyn – kr. 438,- (for 2021)
- Stipulert årsgebyr vann* - kr. 6.717,- (for 2021)

Vann* – denne kostnaden er stipulert utfra tre faktorer.

Leie av vannmåler kr. 381,- årlig, abonnementsgebyr kr. 3.714,- årlig og forbruksgebyr (variabel) på kr. 14,48 per

kubikkmeter - erfaring tilsier at en familie på 4 benytte ca. 150 kubikkmeter i løpet av et år. Utgifter til basisabonnement for internett/kabel-TV og kommer i tillegg. Kjøper må tegne og installere det de ønsker fra overtagelse. Det vil ikke være mulig å få tilgang til installasjon før etter overtagelse av boligen.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, beregnet til kr. 1806,- per kvadratmeter tomt (eks. tomt 500 kvm * kr. 1.806 = 903 000,- * 2,5% = 22 570 (avrundes)).

Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 757,- per obligasjon inkl. attest. Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøps- omkostninger for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Betalingsplan

Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Ved vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto etter anmodning fra megler. Ved kjøp etter vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum ved kontraktinngåelse. Kjøper plikter ikke å betale noen del av kjøpesum før selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Alle

renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales to dager før overtagelse av boligen. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustad- oppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie).

Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Enebakk kommune har per i dag mai 2021 ikke innført eiendomsskatt på bolig.

Forretningsførsel velforening

Selger vil på vegne av velforeningen, inngå en avtale med forretnings- fører før konstituerende årsmøte. Opphør/oppsigelse av forretningsfører er regulert i ved-tektene.

Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Kjøper må selv tegne villaforsikring, innbo og løsøreforsikring.

Matrikkel/adresse

Gnr. 91, Bnr. 868 i Enebakk kommune. Felt B8B, B9 og B10 har i dag samme matrikelnummer. Hver bolig vil få hvert sitt matrikelnummer senest innen overtagelse. Eiendommen har i dag fått adresse Furuåsen 10 - 35, 1914 Ytre Enebakk. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt, før overtagelse.

Tomt

Utbyggingsområdet Vik Skog er betegnet som felt B1 til B13 i Reguleringsplan for Ytre Enebakk kommune utgjør ca. 73 000 kvm. Byggetrinn 1 består av felt B8B, B9 og B10. Det vil bli foretatt grense- justeringer av eiendommene innenfor felt B8B, B9 og B10 i forbindelse med utbyggingen. Selger tar forbehold om eiendomsstrukturer i forhold til de ulike salgstrinn samt mindre justeringer i tomtearealet.

Reguleringsforhold

Byggetomten omfattes av detaljreguleringsplan for «Vik Skog Råkenåsen – BY18» vedtatt av Enebakk kommune 28.05.2018 med endringer vedtatt 28.03.2019. Planområdet er regulert til boligbebyggelse, offentlige veier, grøntareal, lekeplasser, barnehage mv. Gjeldende reguleringskart og bestemmelser kan mottas fra megler ved henvendelse.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift er vedlagt salgsoppgaven og er innhentet før oppdeling av eiendommen. Boligene vil være fri for rene, økonomiske heftelser med unntak for pant pålydende NOK 50.000 til sikkerhet for de øvrige boligeiernes krav på eventuelle ubetalte felleskostnader til realsameiet. Eiendommene plikter å delta i felles velforening/realsameie for ivaretagelse av grøntareal, lekeplass, adkomstveier, overvannsanlegg, avfallshåndtering mv. Selger har

rett til å tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, enten som følge av krav fra offentlige myndigheter eller bestemmelser som er nødvendig av hensyn til naboforhold. For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Vedtekter for velforening vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Selger forutsetter at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpstilbud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av kjøpstilbud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Eierform og organisering

Boligene oppføres på eiet tomt og vil få tildelt eget gnr. Og bnr. Det vil bli pliktig medlemskap i velforeningen for alle boligene som oppføres i prosjektet Vik Skog. Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven/kjøpekontrakten.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen bolig og kan fritt leie hele eller deler av boligen ut til boligformål.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I de boligene som har garasje i bygningskroppen vil totalt areal BRA inkludere garasjen. I de boliger som har frittstående garasje inkluderes dette arealet ikke i BRA. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrasket innvendige boder.

Arealer påført i prospektets plantegninger er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energi- attester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert av utbygger og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderoms- innredninger, vvs-utstyr og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Det kan tillates tilvalg utover 15% av kjøpesum dersom

dette godtas av entreprenør. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgs bestillinger faktureres direkte fra entreprenør/selger. Entreprenør har rett til å fakturere for påløpte kostnader tilknyttet tilvalg og endringer så snart dette er levert/bygget i den aktuelle boligen. Dette inkluderer også prosjekteringskostnader. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgs- brosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/ kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Eiendomsmegler

P33 Eiendomsmegling AS

Org.nr.: 915 491 065,

Parkveien 33B, 0258 Oslo

v/ ansvarlig megler Tobias Due - Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Telefon: 900 56 220

E-post: t.due@nordvikbolig.no

Christian Wilschow – Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 953 64 645

E-post: c.wilskow@nordvikbolig.no

Megler har et vederlag på kr. 60.000,- per salg. Selger skal også dekke kostnader vedrørende oppgjør og

Direkte utlegg for markedsføring og annet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon.

Vederlag og utlegg betales av selger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Forbehold

Byggestart forutsetter:

- At alle nødvendige kommunale godkjenninger er gitt så som rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt. Godkjent rammetillatelse foreligger på felt B8, B9 og B10. Igangsettingstillatelse foreligger på felt B8. Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 31.12.2021 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Partene aksepterer at arealavvik for eiendommens tomteareal, dersom avviket ikke er vesentlig, ikke er reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Selger tar forbehold om mindre avvik (+/- 2 %, dog minimum 1 kvm) i alle de oppgitte arealene (BRA/P-rom/enkeltrum) som følge av at arealberegningene er foretatt på tegninger før byggene er oppført/påbegynt. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil

derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Utevendig planter, trær og utemøbler som er illustrert vil kun være delvis i samsvar med endelig leveranse, samt at beplantningen som er illustrert viser en situasjon hvor disse har vært etablert i noen år.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsførings- materiell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensikts- messige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og kommunens saksbehandling.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Illustrasjoner viser også bebyggelse på øvrige delfelter innenfor planområdet. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger, kotehøyde og plassering, vil kunne avvike fra illustrasjonene. Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard Kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt.

Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 20 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt, leveranse- beskrivelse og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgaven:

- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Plan- og fasadetegninger
- Foreløpig utomhusplan
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Utkast vedtekter til Realsameie
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Før innsendelse av bud plikter du som interessent å ha lese igjennom, forstått og satt deg inn i dokumentene som ligger tilgjengelig på www.viskog.no/dokumenter. Det er ikke rom for individuelle tilpasninger av kontrakt, utover personalia, eiendommen man kjøper og pris/omkostninger for den enkelte bolig.

Oslo, 19.05.2021

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om eneboligenes viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Leveransebeskrivelsen gjelder foran all øvrig salgsinformasjon (herunder salgs- og kontraktstegninger, prospekt, illustrasjoner osv, er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende). Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise elementer som ikke samsvarer med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken og garderobeløsninger, hvitevarer, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer, materialer, belysning, beplanting, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mm. Det presiseres særskilt at kjøkken leveransen leveres i henhold til egen kjøkkentegning, og kan avvike fra kontraktstegningen til den enkelte enebolig. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen eller i øvrig materiell, tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunktet. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan selger bytte dette ut med tilsvarende produkt.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet er retningsgivende og generelle og viser nødvendigvis ikke den aktuelle leveransen. Blant annet er sjakter, evt, innkassinger, vvs-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet/vist. Salgstegningen i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplassering og utforming i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet krav til bæring, isolasjonskrav mm.

Eneboligene vil bli organisert som selveierboliger med tinglyst eierpart i fellesareal, anleggesareal og i lekeplasser. Det vil bli opprettet ett Realsameie (velforening) i prosjektet. Det tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova.

Konstruksjon

Eneboligene oppføres med bærekonstruksjon i tre og stål (enkelte ståldragere). Hovedfasader utføres i beiset stående kledning av type gran, i farge funkissort, matt eller

tilsvarende. Inngangspartier utføres i beiset liggende kledning av type gran. Fargene på inngangspartiene vil variere i fargene Mellow/Adventure/Antique Green/Treasure/Refresh. Beslutning om farge tas av selger i forbindelse med detaljprosjektering av boligene. Kledning leveres grunnet med ett strøk fra fabrikk, med synlige spikerhoder. Det er forventet at fasade må behandles med strøk nummer to av kjøper innen ett år fra overtagelse. Terrasser/markterrasser leveres i impregnert terrassegulv. Utvendig rekkverk på murer/terrasser/markterrasser leveres som flettverksgjerde, fabrikkmalt eller impregnert trerekkverk. Innvendige vegger utføres med 50mm isolert stenderverk i tre kledd med gipsplater. Alle bad leveres med rupanel bak gipsplater. Eneboligene er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter, innkassinger og påforinger. Tak på eneboligene og frittstående garasjer leveres med papptekking eller sedumtak.

Innvendig standard

Det er utarbeidet to ulike interiørkonsepter for prosjektet, 01 Ambient og 02 Subtil som tilvalgskonsept. Som standard leveransen er interiørkonseptet 01 Ambient lagt til grunn for standard utførelsen og videre beskrivelse.

Gulv

1-stav hvit oljet eikeparkett fra Kährs, eller tilsvarende. Leveranseomfang ihht. vedlagte romskjema. I èntre leveres fliser i format 60x60 cm fra Bergersen Flis. Bad leveres med fliser i format 60x60 cm på gulv. Dusjsoner leveres med flis i mindre format og med nedsenket gulv i forhold til øvrig gulv grunnet vannhåndtering. Øvrige rom med flis på gulv, leveres 30x30 cm. Gulv i garasjer og sportsboder leveres med støpt betong. Dette gjelder også for kjeller under frittstående garasje på tomt B10- 2 og B10- 3.

Vegger

Innvendige vegger leveres i gips med 50 mm isolasjon, sparkles og males i fargen Silke, 0702-Y35R. Malerarbeid utføres ihht NS3420 – T:2015, Klasse K3. Garasje og sportsbod leveres med ubehandlet malt gips. På bad leveres fliser i format 60x60 cm på vegg fra Bergersen

Flis. Det leveres flis på vegg opp til laveste himlingshøyde på bad med skråhimling. Øvre del av vegg leveres med sparklet og malt gips i standard veggfarge. Frittstående garasjer og sportsboder leveres med synlig reisverk innvendig.

Boligene på tomt B10- 2 og B10- 3 har kjeller under garasje. Vegger leveres isolert med ubehandlet malt gips.

Himlinger

Himlinger i boligrom leveres sparklet og malt i standard hvit. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger. Synlige dragere/bærebjelker kan forekomme og kasses inn med gips, sparklet og malt. Malerarbeid utføres ihht NS3420 – T:2015, Klasse K3. Boligene på tomt B10- 2 og B10- 3 har kjeller under garasje. Himlinger leveres som ubehandlet betong eller ubehandlet malt gips.

Det leveres generelt innvendig takhøyde på 2.4 meter for flate himlinger. Alle oppholdsrom og soverom i øverste etasje leveres med mønte himlinger. Takhøyden på enkelte hus vil bli opp mot 5 meter. I enkelte rom eller områder kan det være behov for fremføring av tekniske anlegg under takhøyde på 2,4 meter.

Kjøkken

Kjøkken leveres til en verdi av kr. 120 000,- inkl mva, frakt og montering. Det leveres kjøkken fra Mobalpa type Kiffa, modell Frene Structure Ask eller tilsvarende. Det leveres ettgreps blandebatteri og ventilatorhette fra Røroshetta, eller tilsvarende. Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen. For hustypene B, M og S leveres kjøkken til en verdi av kr. 150 000,- inkl mva, frakt og montering. For hustype E leveres kjøkken til en verdi av kr. 180 000,- inkl mva, frakt og montering.

Garderober

Det leveres ikke garderober som standard. Dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Mulig plassering er antydnet på kontraktstegningene. Det tas forbehold om at plassering av garderober må tilpasses detaljprosjekterte tegninger.

Innvendige dører Innvendige hvite dører type Swedoor Easy eller tilsvarende med standard flat terskel i lakkert eik. Hvite karmer og dørvidere i børstet stål utførelse.

Bad/WC

Servantmøbel på bad leveres i 60 til 105 cm bredde med underskap av typen Smyle Onda rillet front med hvit servant. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Bad leveres med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, speil over servantmøbel, stikk på vegg ved innredning, downlights i himling, vegghengt toalett med dempet toalettsete. Dusjvegger i glass i ihht kontraktstegning til den enkelte bolig. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur. Dusjoner nedsenkes i forhold til øvrig gulv grunnet vannhåndtering. Mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på øvrig del av baderomsgulvet. Badekar og opplegg for dette leveres ikke som standard. Dette kan bestilles i tilvalgsprosessen. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Vinduer/balkongdører

Det leveres trevinduer med energiglass ihht. krav, med lik farge utvendig og innvendig i fargen sort, NCS 8500-N (RAL 7016). Balkongdører og skyvedører leveres ihht kontraktstegning i tilsvarende farge som vinduer. Vinduer leveres listefritt med gips utforing i tilsvarende farge som tilhørende vegger.

Ytterdører

Hovedinngangsdør leveres av type Horisont Tana med glass eller tilsvarende med standard fabrikkmontert låskasse fra NorDan, i farge sort, NCS 8500-N, (RAL7016). Øvrige ytterdører til sportsboder/garasje leveres tilsvarende hovedinngangsdør uten glass.

Garasjeport

Garasjeport leveres fra Carbo type Ryterna i fargen sort RAL 7016, isolert med elektrisk portåpner. Garasjeporten leveres i bredde opp til 5,0 meter.

Listverk

Det leveres slette gulvlister og gerikter rundt dører i fabrikkmalt hvit furu utførelse. Synlige spikerhull vil fremkomme. Maling av spikerhull kan velges som tilvalg.

Overgang mellom vegg og tak, samt rundt vinduer utføres listefritt. Listverk fuges ikke mot vegg, det må påregnes synlige glipper.

Trapper

Det leveres innvendig trapp fra Nor-Trapp. Hvitmalt furutrapp i fabrikkmalt utførelse, med hvite vanger og rekkverk.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres ihht forskriftskrav. Alle boliger får 1 stk frostsikker utvendig vannkrann, med kaldt/varmt vann. Plassering av utekran besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering. Rør til utekran bygges inn i yttervegg. Det er behov for inspeksjonsluke i innervegg for inspeksjon av rør og koblinger.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner monteres i hver bolig. Endelig plassering kan fravike fra tegninger i forbindelse med detaljprosjekteringen. Avkast ut til yttervegg eller over tak. Garasjer/ utvendige boder ventileres med ventiler og mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Det leveres peisovn av type Duo 5DV, eller tilsvarende, med synlig stålpipes ihht kontraktstegning. Der hvor tegning viser innbygget pipe kles denne med gips eller brannmur. Boligene blir elektrisk oppvarmet med panelovner, samt elektriske varmekabler i rom med fliser. Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig vil utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får utlevert ved overtagelse.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken, i boder, garasjer, samt kabelføringer langs yttervegg og vegger med lyd

og brannkrav. Det vil bli montert stikk-kontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK. Det leveres opplegg for belysning i boder og garasjer.

Sanitær

Det monteres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom/ bad som vist på kontraktstegning. Plassering av varmtvannsbereder, vannmåler og fordelingsskap til rør bestemmes av selger ifm. detaljprosjektering.

TV/internett

Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt uten kollektiv avtale med binding av leverandør. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting. I tilvalgsprosessen vil det være mulig å bestille ekstra trekkerør i vegger til rom med eventuell fremtidig installasjon av signalpunkt.

Tegninger av tekniske anlegg

Det utarbeides egne punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om endringer på kontraktstegning for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer. Endringer kan medføre avvik fra de arealer som fremkommer av kontraktstegning.

Parkering

Det leveres 3 parkeringsplasser til hver bolig, enteni garasje eller på terreng. Det leveres opplegg for ladepunkt til el-bil. Ladepunkt kan bestilles i tilvalgsprosessen. Ladeeffekt vil bli regulert/styrt av samtidig belastning, basert på kapasitet på trafo.

Utomhusarbeider

Felles utomhusarealer vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming, beplantning og materialvalg. Private hager vil variere mellom eksisterende terreng/vegetasjon, ferdigplen og terrasser. Gruset private avkjørsler og gangveier. Utvendig el-skap på fasade

Hver bolig får utvendig strømskap plassert utenfor husets fasade, i tillegg til innvendig sikringsskap. Selger beslutter plassering av skap i forbindelse med detaljprosjektering av boligene.

Fordelerskap til strøm og tv/internett

Endelig plassering av fordelerskap for strøm og tv/internett besluttes i detaljprosjektering for hver enkelt tomt og på fellesområder. Plassering av belysning på fellesområder bestemmes i detaljprosjektering, og kan avvike fra planlagt plassering.

Kummer

Kummer i forbindelse med forbruksvann og avløp etableres på tomten. Kummer kan etableres i private hager. Plassering bestemmes av selger i detaljprosjektering. Kummer kan entes leveres som private kummer eller i felleskap for flere boliger.

Tilvalgsmuligheter

Det gis mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger på overflater. Selger og entreprenør vil utarbeide tilvalgsmateriell hvor priser og frister for bestilling vil fremkomme. Tilvalg avtales med hovedentreprenøren og faktureres direkte fra hovedentreprenøren innen overtagelse av boligen. Endringer kan ikke utføres dersom de er i strid med forskrifter eller kan medføre forsinkelser i prosjektet. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg, selv om kjøper evt. velger en utførelse som er rimeligere enn standardutførelsen. Betingelser som gjelder for tilvalg blir presentert av hovedentreprenøren ved oppstart av tilvalgsprosessen. Det gis ikke anledning til å endre på utvendig fasader eller vinduer, bærende konstruksjoner, vegger/innkassinger for rørføringer og tekniske installasjoner, eller plassering av vann og avløp. Kjøper må akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått, basert på tidspunkt for inngåelse av kjøpsavtale.

FDV

Ved overtagelse leveres tilstrekkelig enkel FDV/brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes.

Forbehold

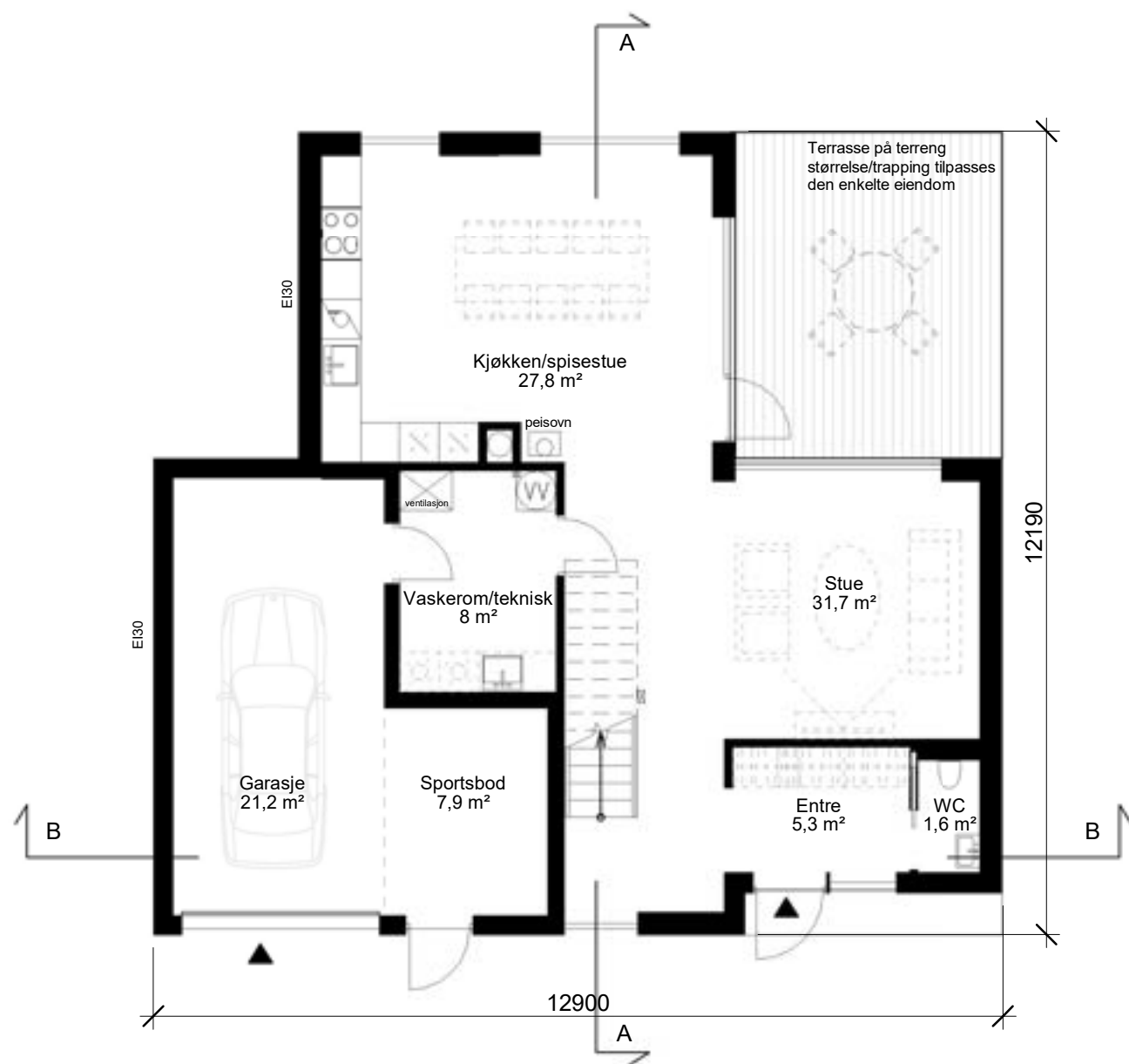
Dette salgsprospektet inneholder beskrivelse av boligene, leveransebeskrivelse og salgstegninger. Alle opplysninger er gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta endringer. For øvrige forhold gjelder kjøpekontraktens bestemmelser, hvor det også tas forbehold om mulige endringer som følge av offentlige regler, krav og betingelser. Alle prospekt, tegninger, modeller og fotografier som er illustrert i prospektet er kun av illustrativ art og er ikke det nøyaktige innhold eller omfang av vår leveranse. Eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Det tas forbehold om trykkfeil.

Det er kun kjøpekontrakt og vedlegg som signeres på kontraktsmøte av begge parter som anses som gyldige kontraktsdokumenter. All tidligere korrespondanse som ikke tas med i kontraktsdokumentene ansees ikke som gyldige. Alle senere endringer, avtaler eller dokumenter utover kontrakten med vedlegg skal signeres av begge parter for at de skal ha gyldighet. Endringer foretatt av selger kan gis som informasjon og signeres kun av selger. Det forutsettes at denne informasjonen/ endringen Er innenfor kontraktens begrensninger.

Ås, 19.05.21

Vik Utvikling Enebakk AS

v/ Ski Bygg Gruppen Invest AS og Follohus Holding AS

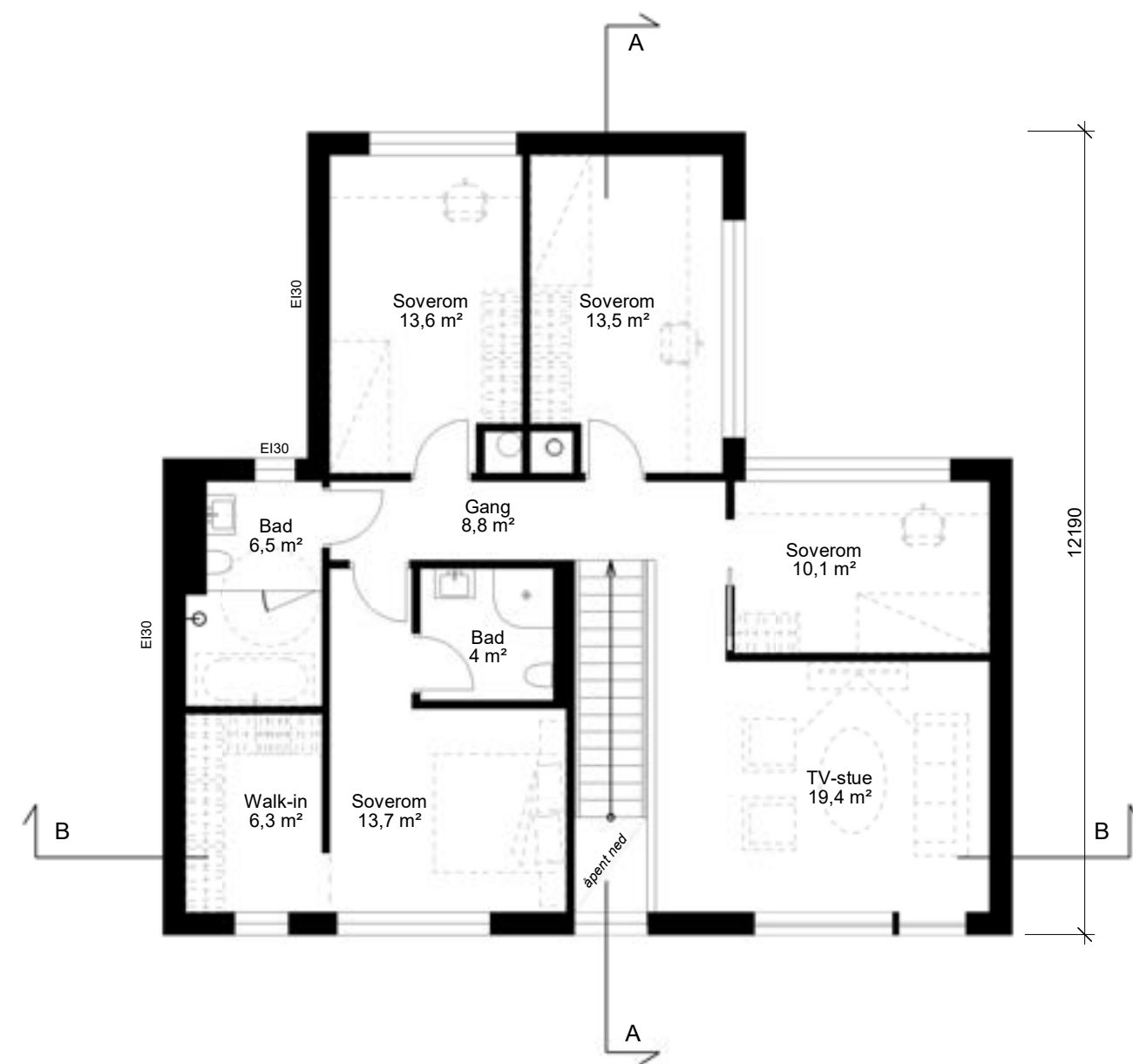


P-ROM 1.ETG: 76m²
P-ROM total: 185m²

BRA bolig 1.ETG inkl. sportsbod: 86m²
BRA garasje: 21m²
BRA total: 216m²

Kontrakt 1 etg.

1 : 100



P-ROM 2.ETG: 109m²

BRA 2 ETG : 109m²

Kontrakt 2.etg

1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Planer

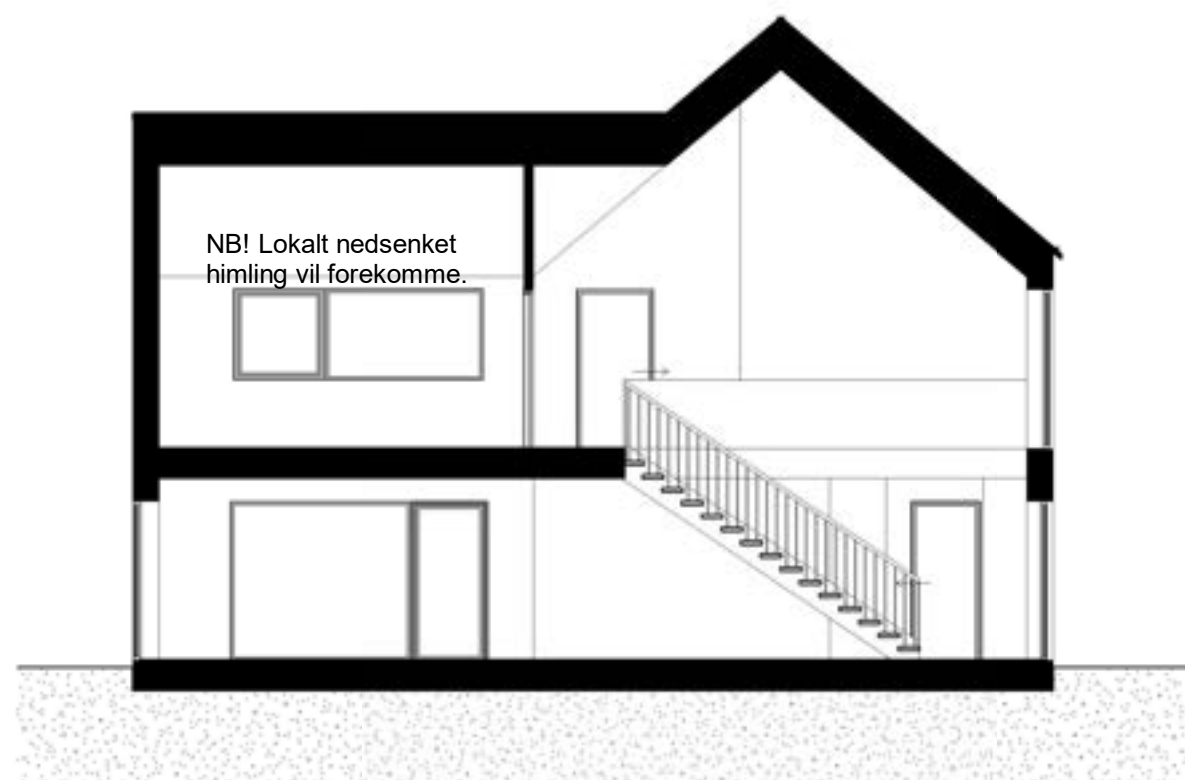
Fase
Kontraktstegninger



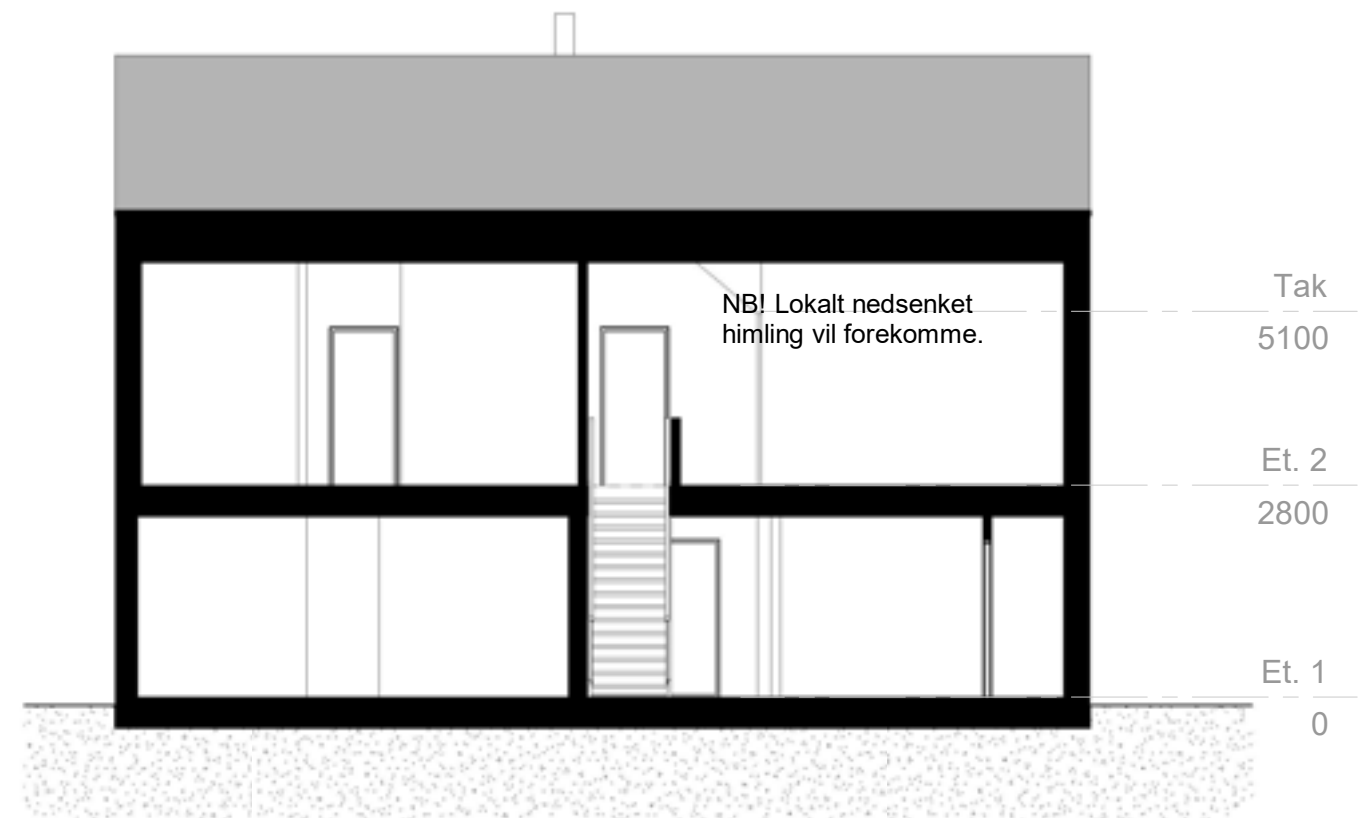
Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn.
er
Målestokk
1 : 100

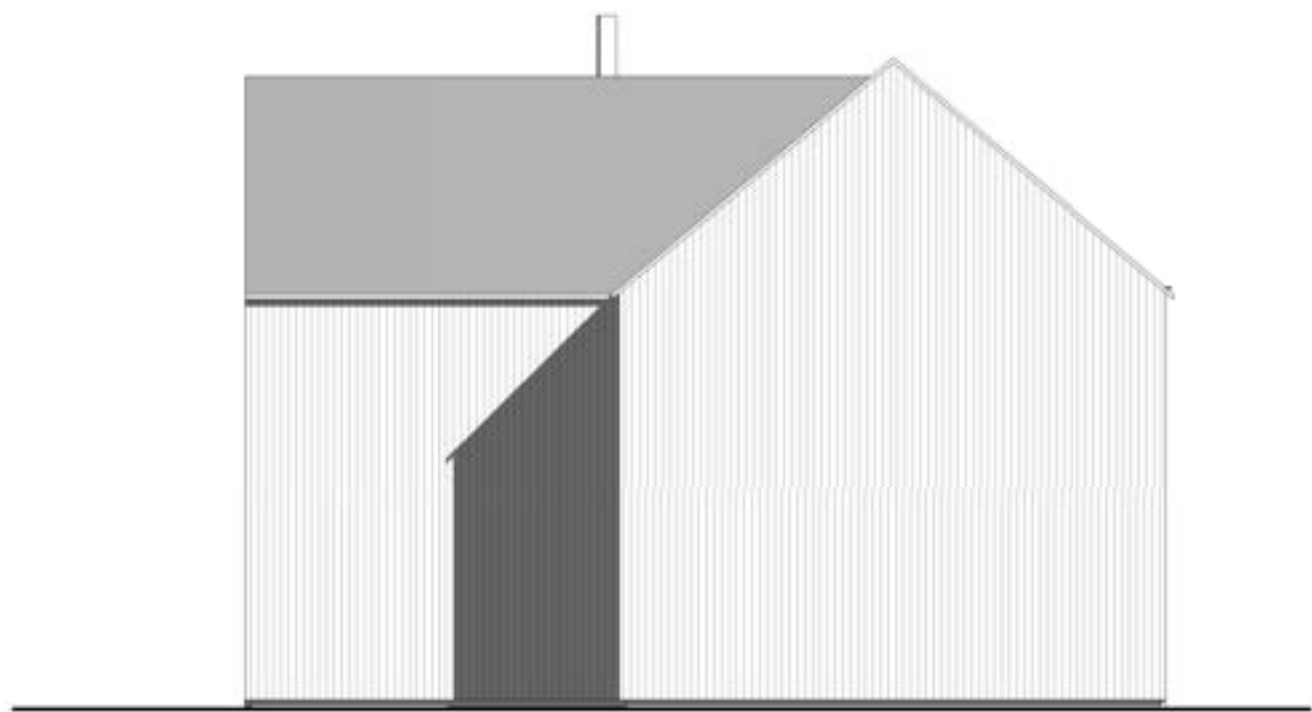
Utskriftsdato
19.05.2021 14:46:
Tegn. nr.
A-1



Kontrakt snitt AA
1 : 100



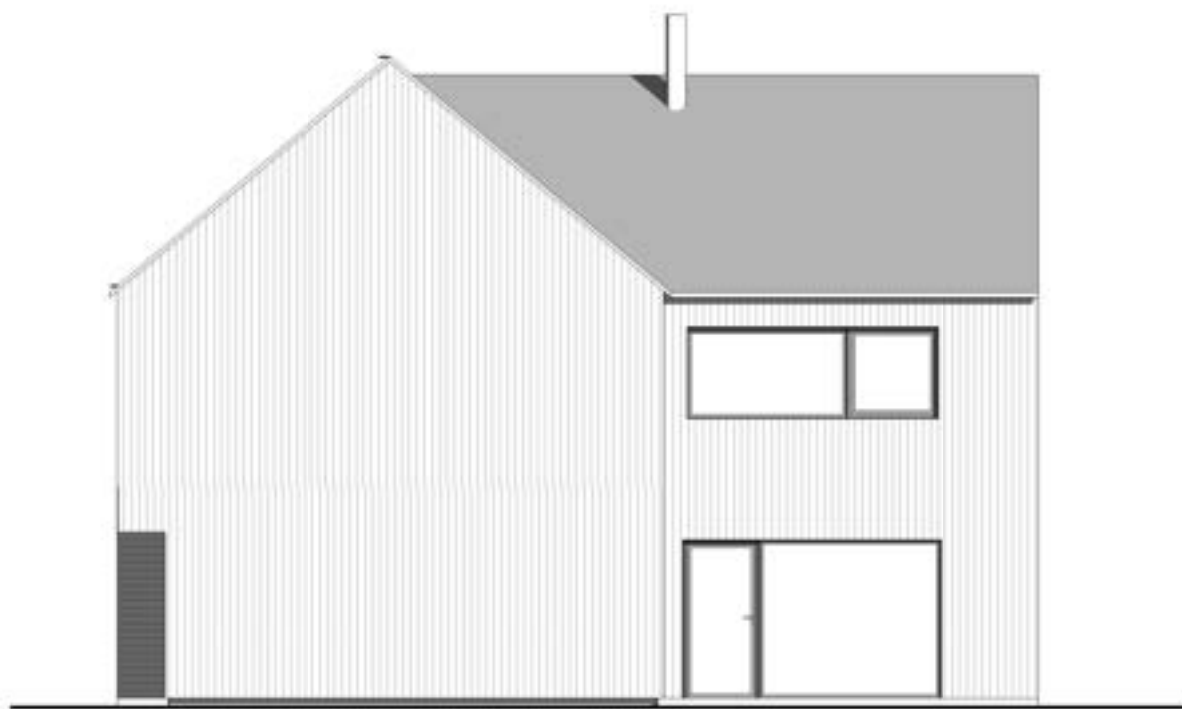
Kontrakt snitt BB
1 : 100



Kontrakt nord
1 : 100



Kontrakt vest
1 : 100



Kontrakt sør
1 : 100



Kontrakt øst
1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As
Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Fasader
Fase
Kontraktstegninger



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.
er
Målestokk
1 : 100

Utskriftsdato
19.05.2021 14:46:
Tegn. nr.
A-3

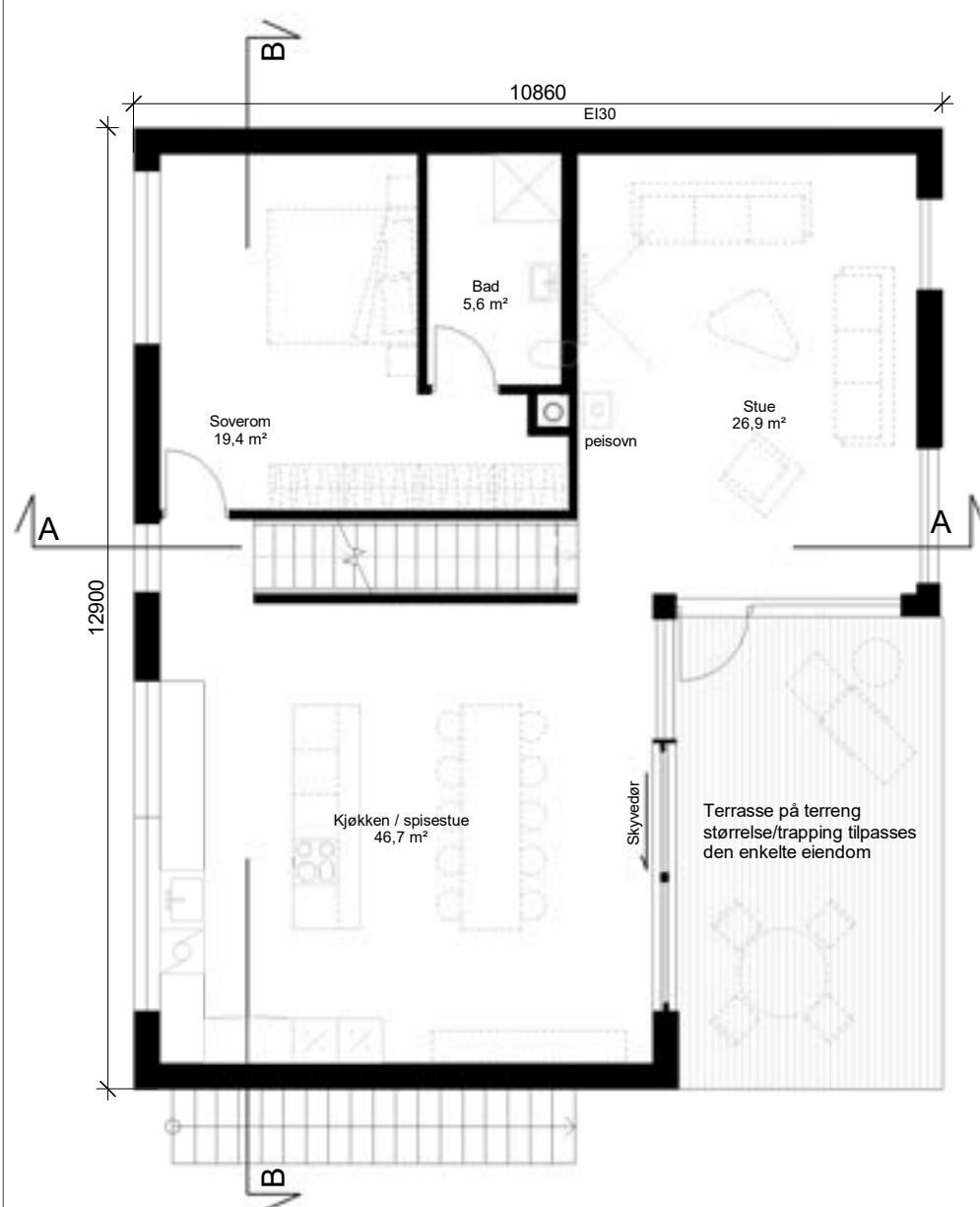


P-ROM: 46m²
P-ROM total: 208m²

BRA bolig U ETG inkl. sportsbod : 58m²
BRA garasje : 36m²
BRA bolig total: 256m²

Kontrakt U.etg.

1 : 100

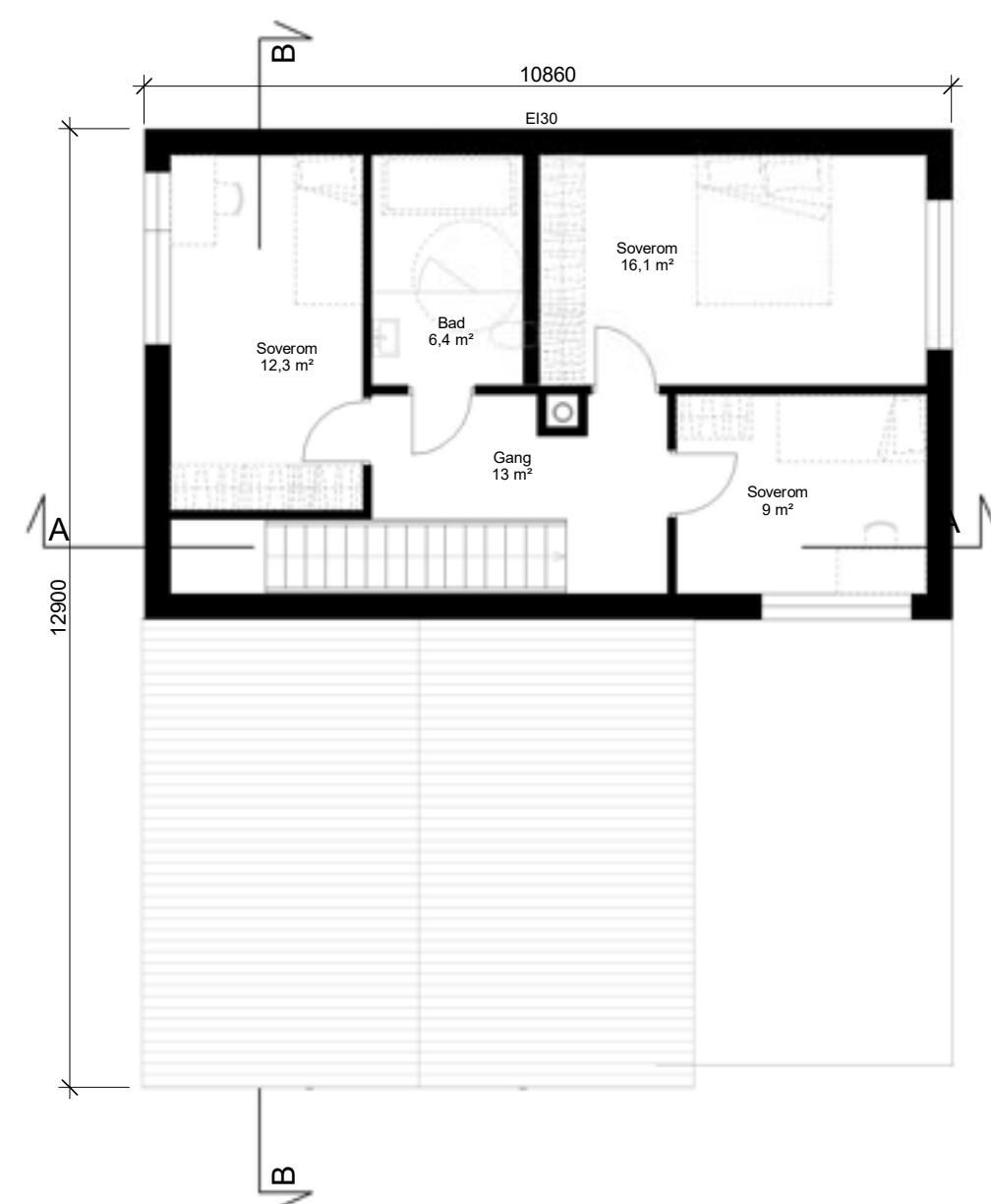


P-ROM: 102m²

BRA 1 ETG : 102m²

Kontrakt 1.etg.

1 : 100



P-ROM: 60m²
BRA 2 ETG : 60m²

Kontrakt 2.etg.

1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Planer

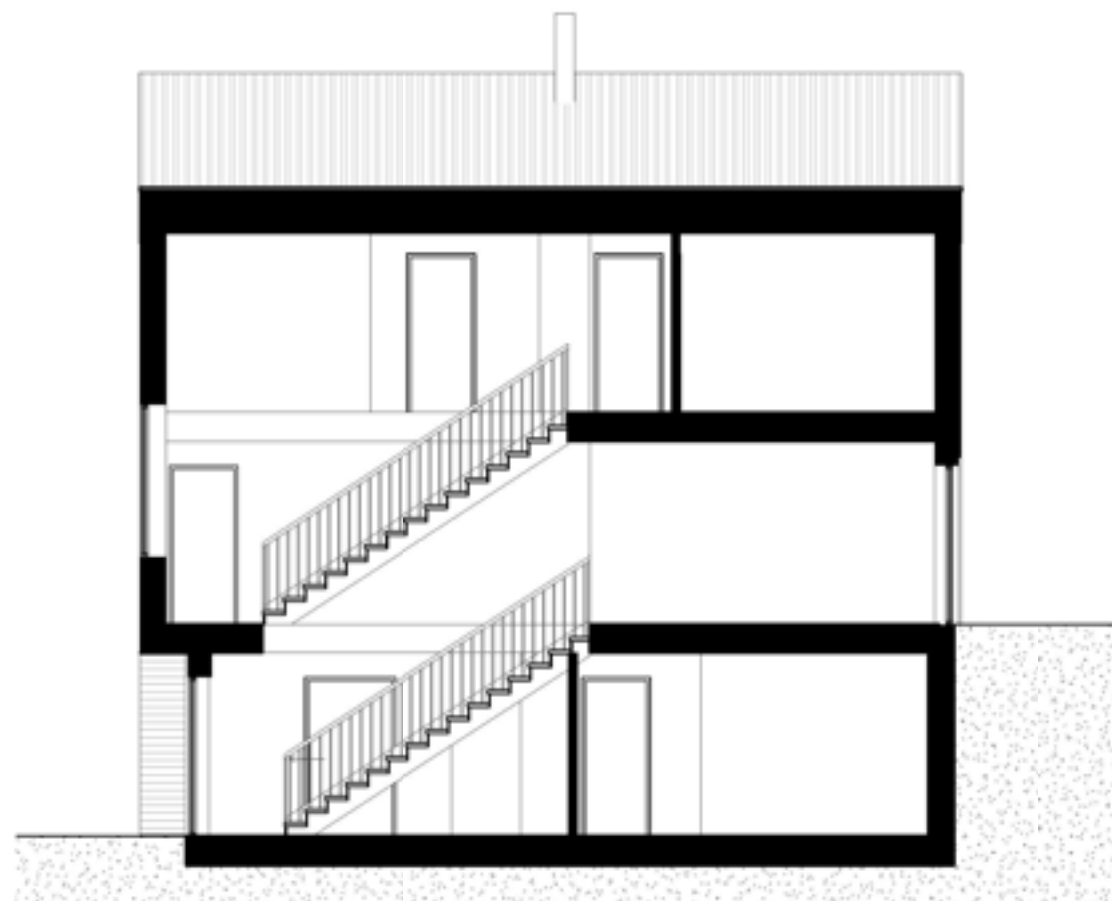
Fase
Kontraktstegninger



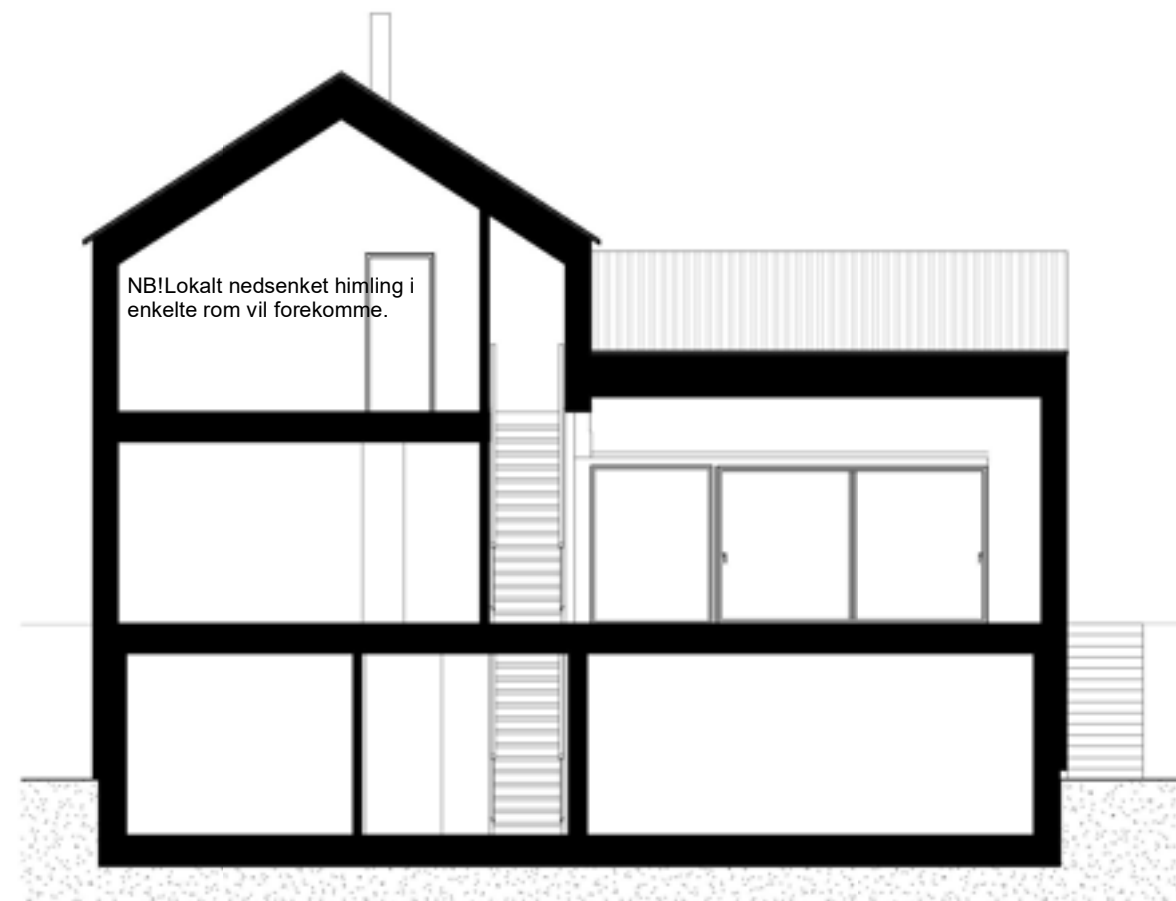
Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn.
er
Målestokk
1 : 100

Utskriftsdato
19.05.2021 14:58:
Tegn. nr.
B-1



Kontrakt snitt AA
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Snitt

Fase
Kontraktstegninger



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

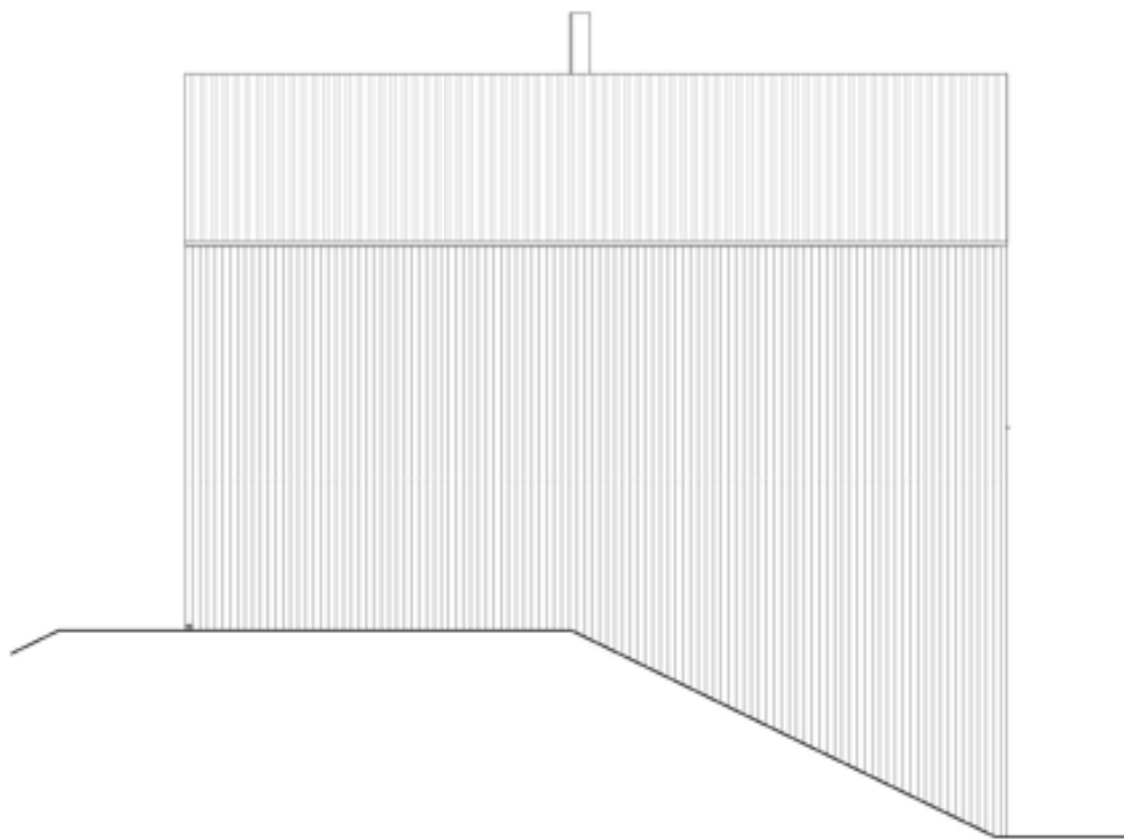
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn.
er

Målestokk
1 : 100

Utskriftsdato
19.05.2021 14:58:

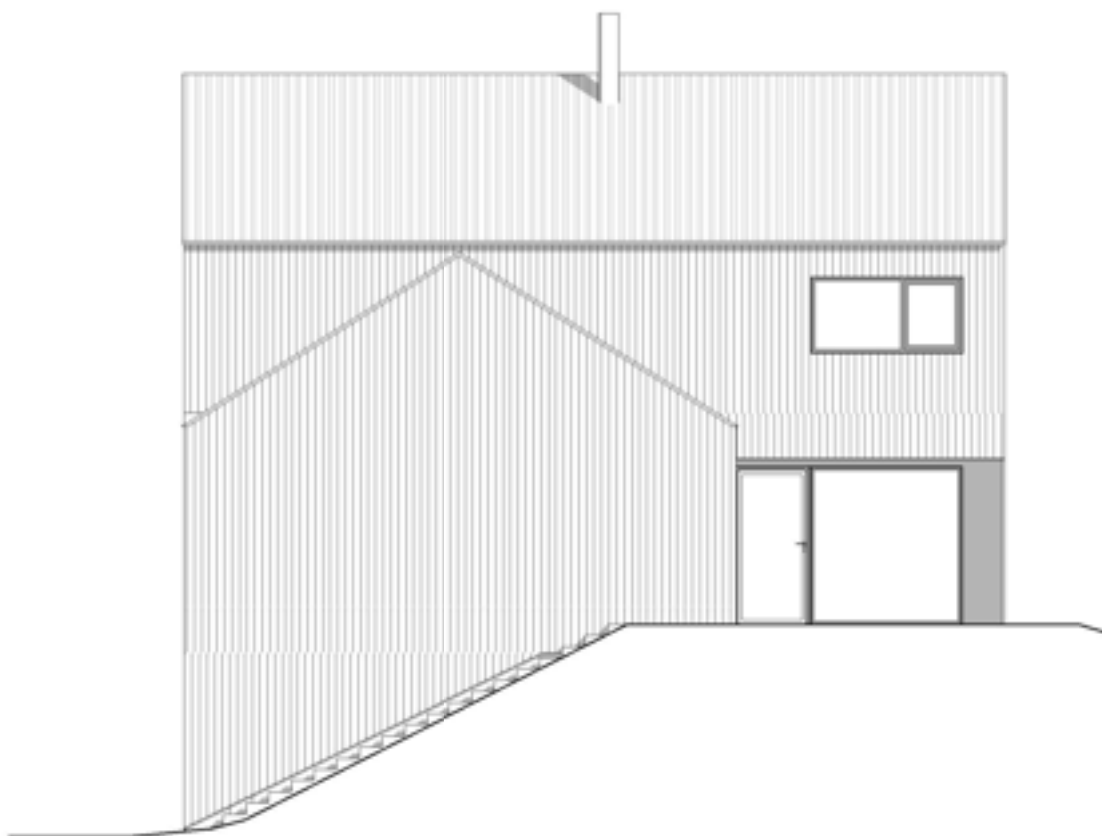
Tegn. nr.
B-2



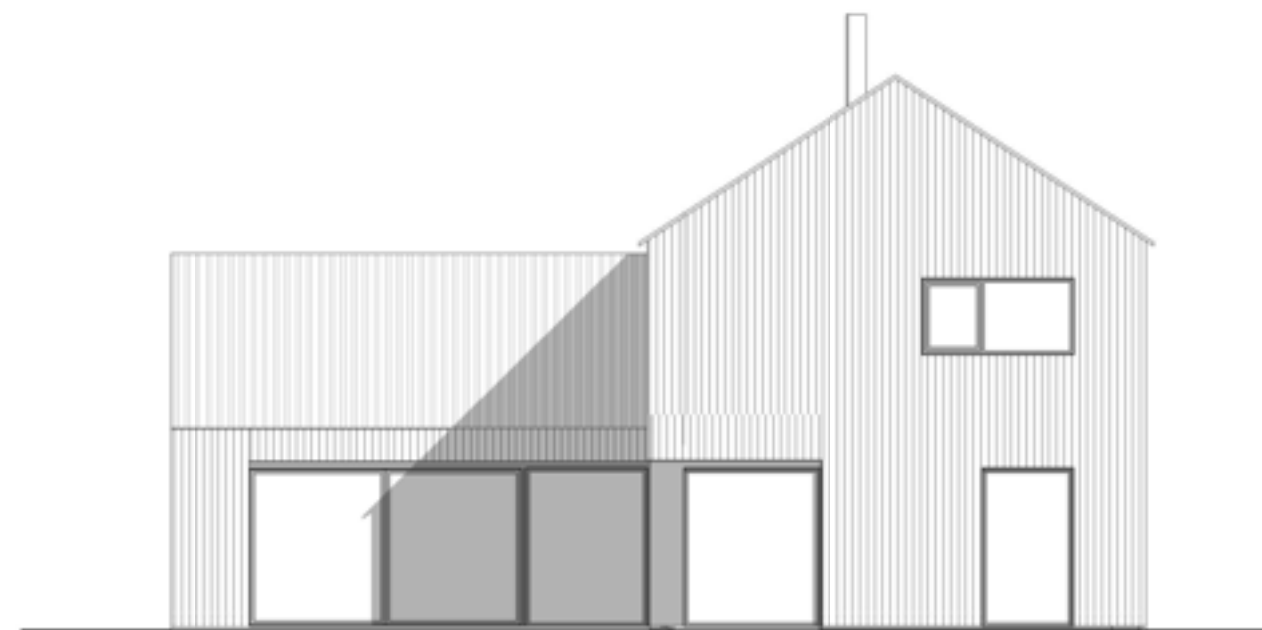
Kontrakt fasade nord
1 : 100



Kontrakt fasade vest
1 : 100

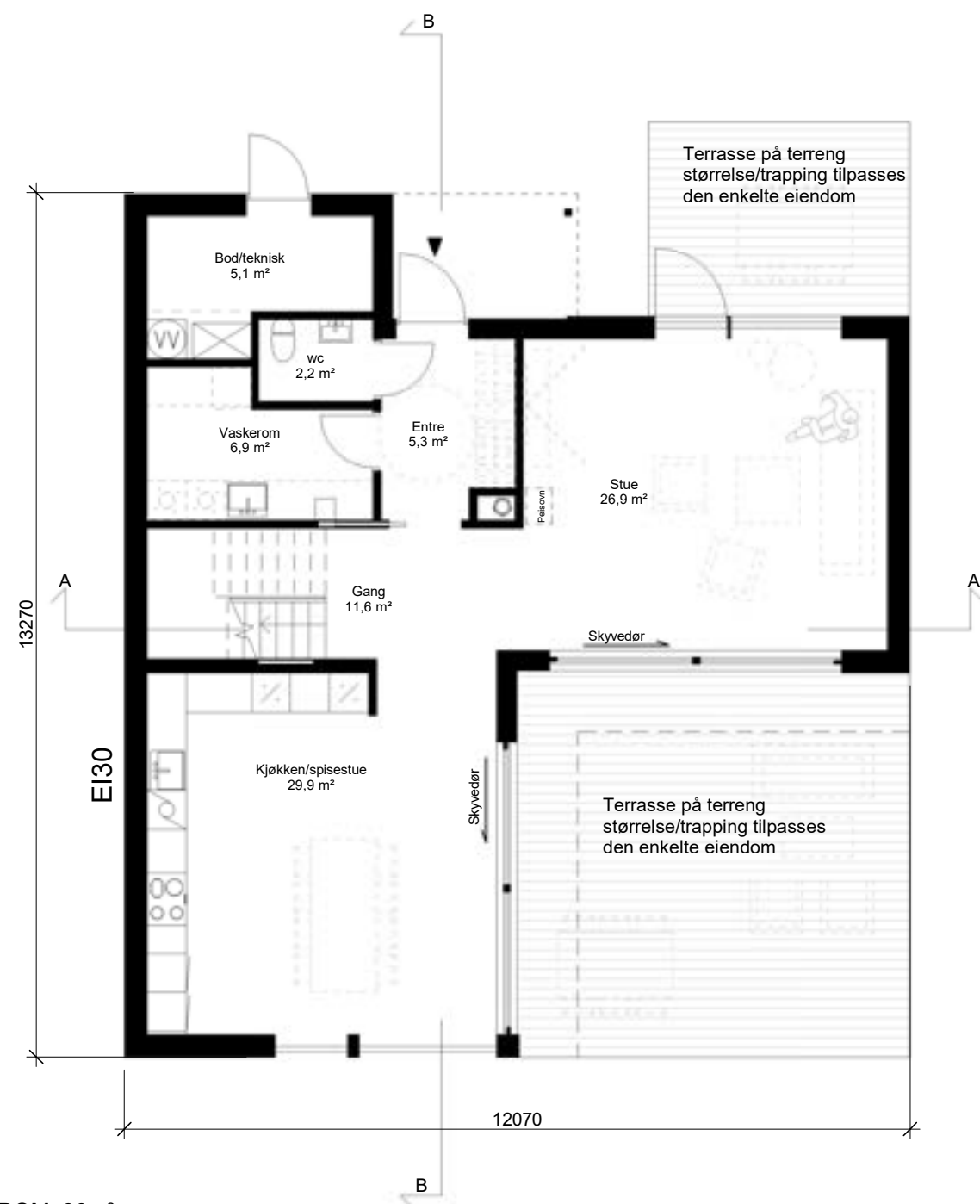


Kontrakt fasade sør
1 : 100



Kontrakt fasade øst
1 : 100

Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk As Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik Skog	Tegning Fasader Fase Kontraktstegninger	 Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	 Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 19.05.2021 14:58: Tegn. nr. B-3
--	---	---	--	---



P-ROM: 86m²
P-ROM total: 190m²

BRA bolig inkl.sportsbod: 93m²
BRA total: 201m²

Kontrakt 1.etg

1 : 100



P-ROM: 104m²

BRA: 108m²

Kontrakt 2.etg

1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
Vik Skog - Råkenåsen

Tegning
Planer

Fase
Kontraktstegning



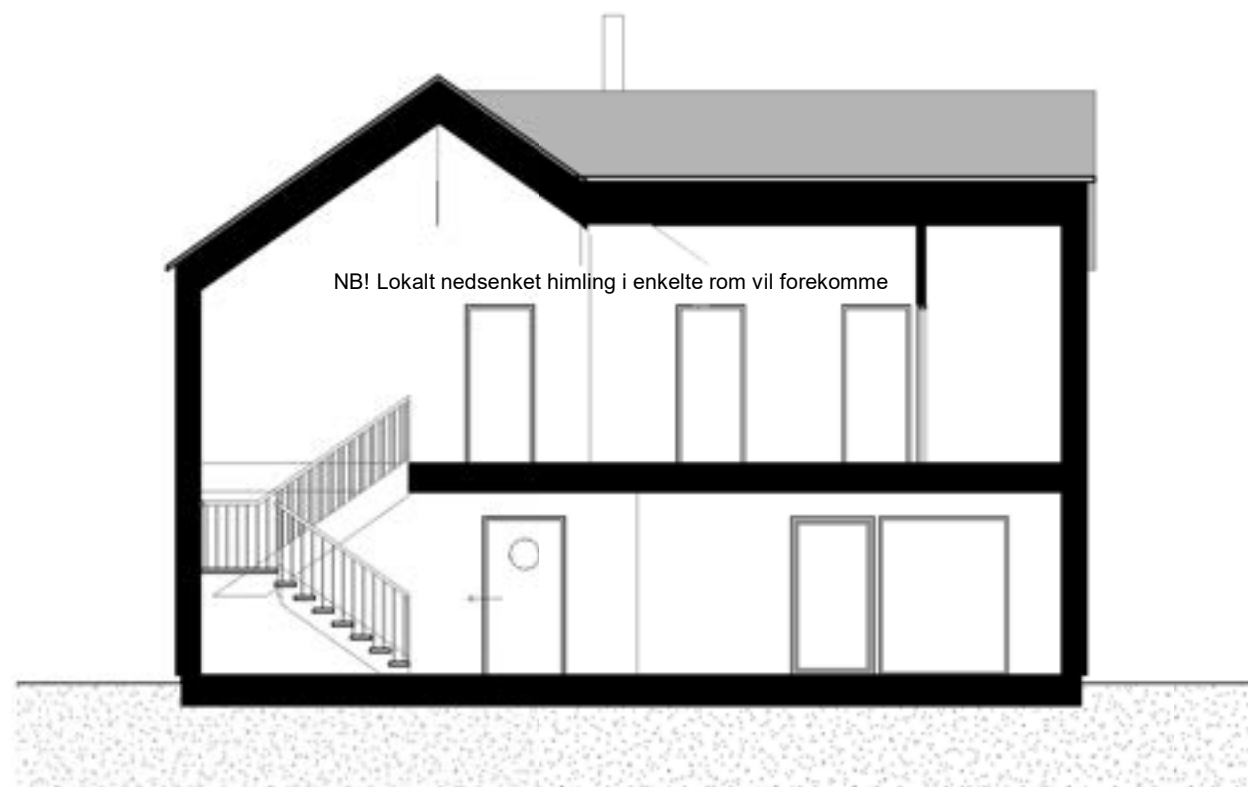
Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitektur MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn.
er

Målestokk
1 : 100

Utskriftsdato
19.05.2021 15:08:

Tegn. nr.
C1

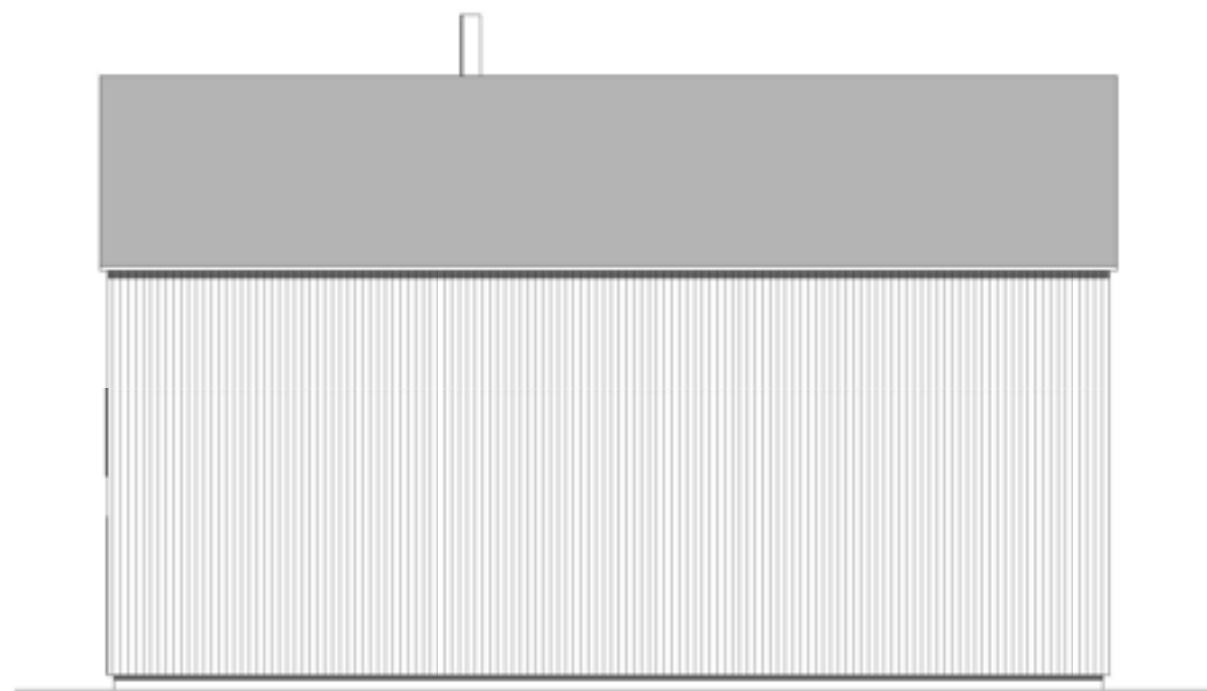


Kontrakt snitt AA
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100

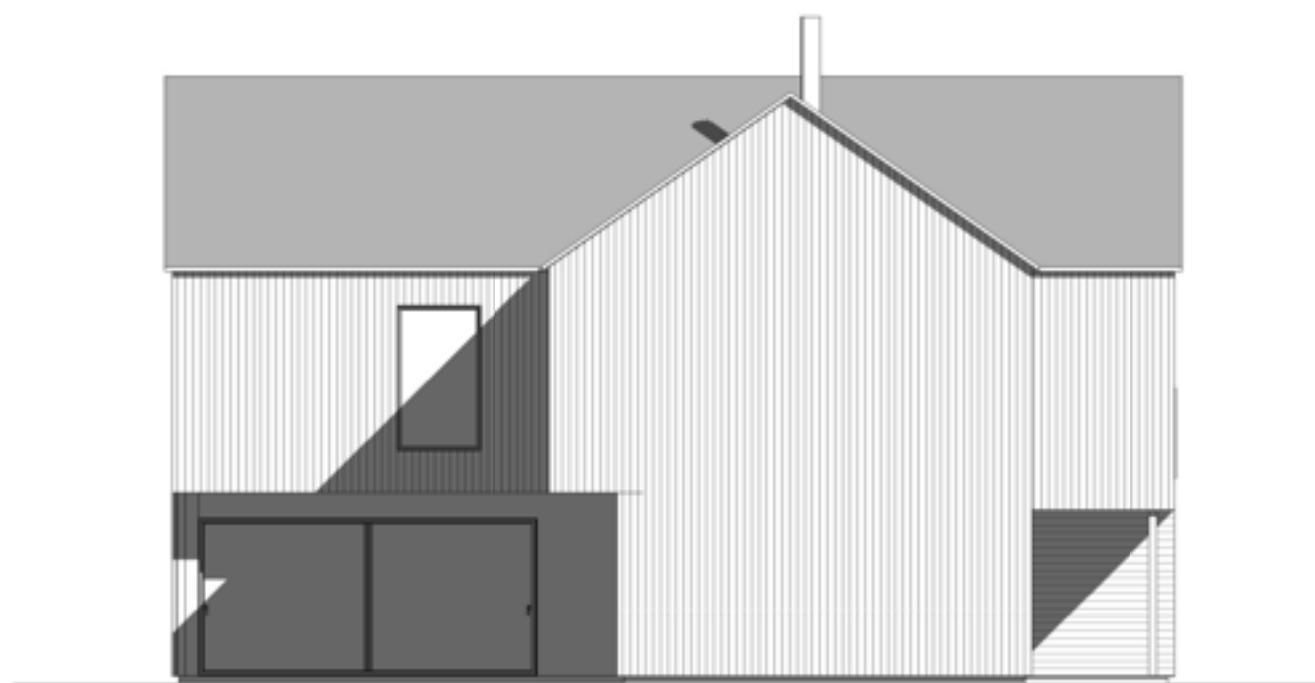
Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk AS Prosjektnummer/-navn/-type Vik Skog - Råkenåsen	Tegning Snitt Fase Kontraktstegning	 shark sted + helhet + arkitektur Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200f 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 19.05.2021 15:08: Tegn. nr. C2
---	---	--	--	--



Kontrakt fasade nord
1 : 100



Kontrakt fasade vest
1 : 100



Kontrakt fasade sør
1 : 100



Kontrakt fasade øst
1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
Vik Skog - Råkenåsen

Tegning
Fasader

Fase
Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn

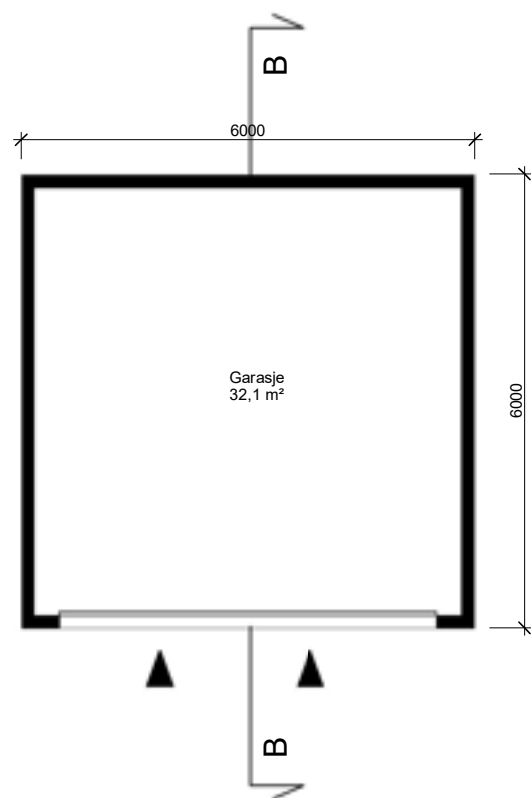
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn.
er

Målestokk
1 : 100

Utskriftsdato
19.05.2021 15:08:

Tegn. nr.
C3



BRA: 32m²

Kontrakt plan
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100



Kontrakt 1
1 : 100



Kontrakt 3
1 : 100



Kontrakt 2
1 : 100



Kontrakt 4
1 : 100

NB.Retning på takfall
kan variere på de
ulike eiendommene.

Tiltakshaver
Vik Utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik skog

Tegning
Plan, snitt og fasader

Fase
Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

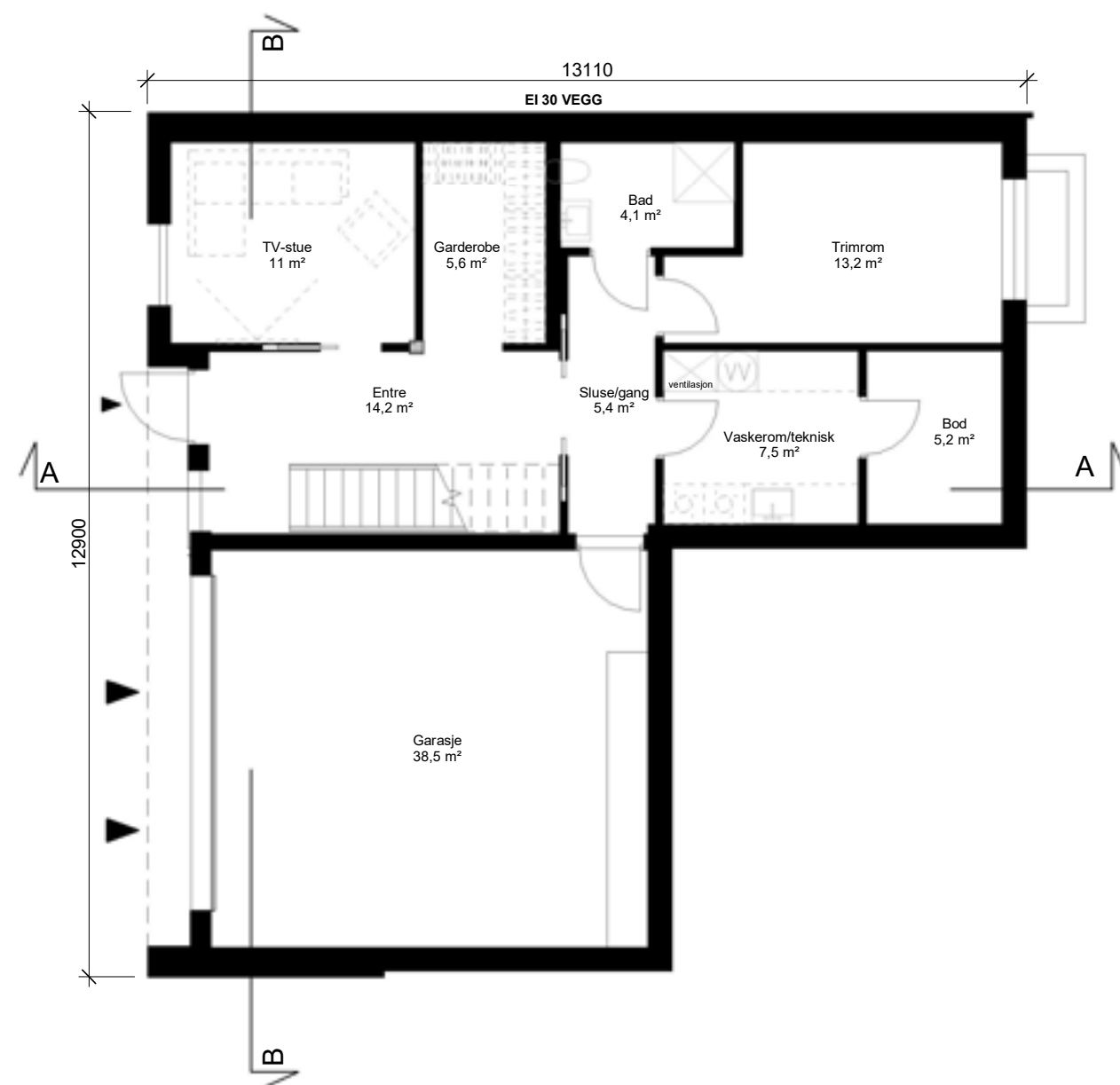
1 : 100

Utskriftsdato

30.03.2021 11:36:

Tegn. nr.

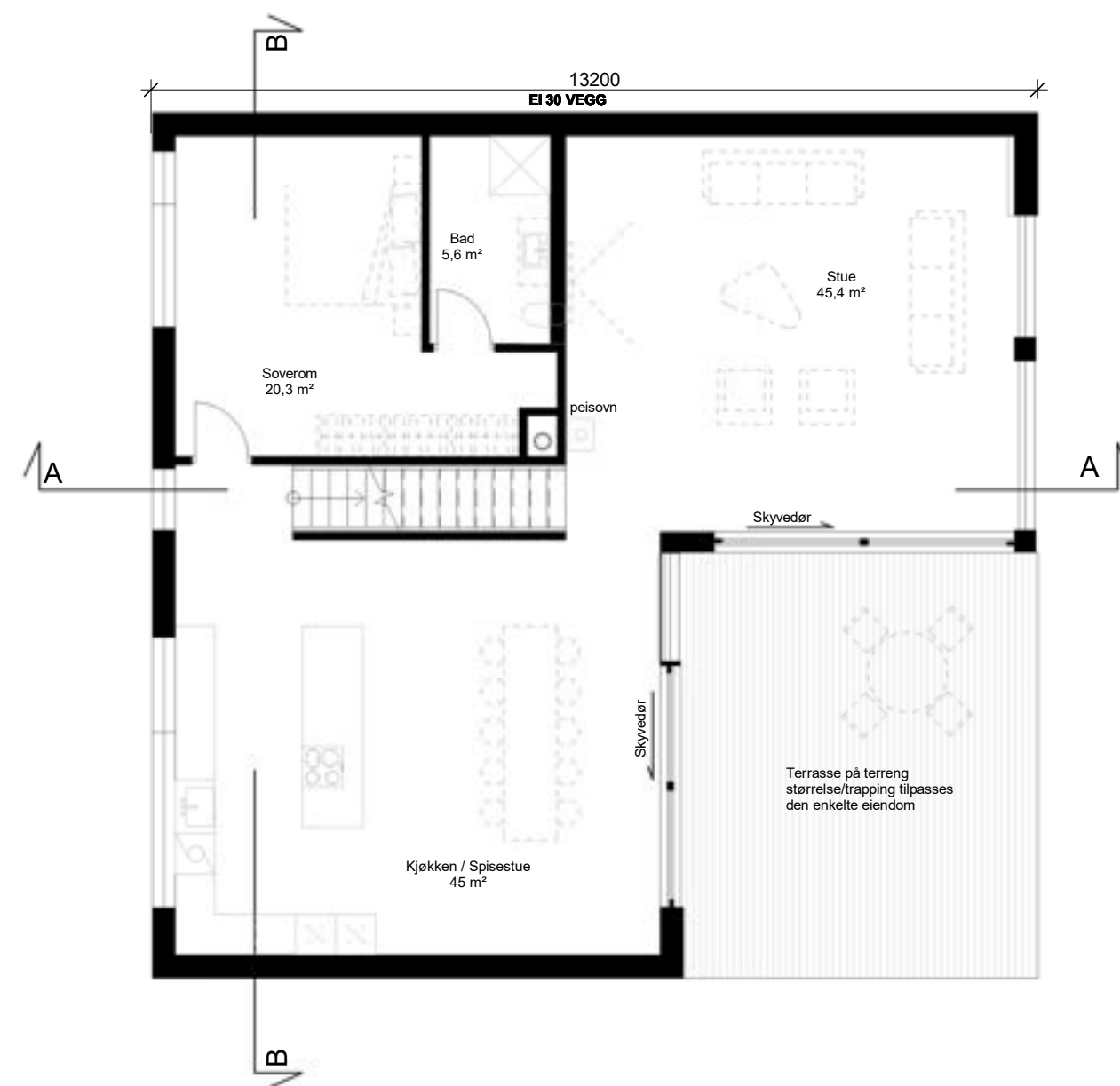
Type 1- 1



P-ROM: 51m²
P-ROM total: 245m²

BRA U.etg inkl. sportsbod: 71m²
BRA garasje: 39m²
BRA total: 304m²

Kontrakt U.etg
1 : 100



P-ROM: 120m²

BRA 1 ETG : 120m²

Kontrakt 1. etg.
1 : 100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning

Planer

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

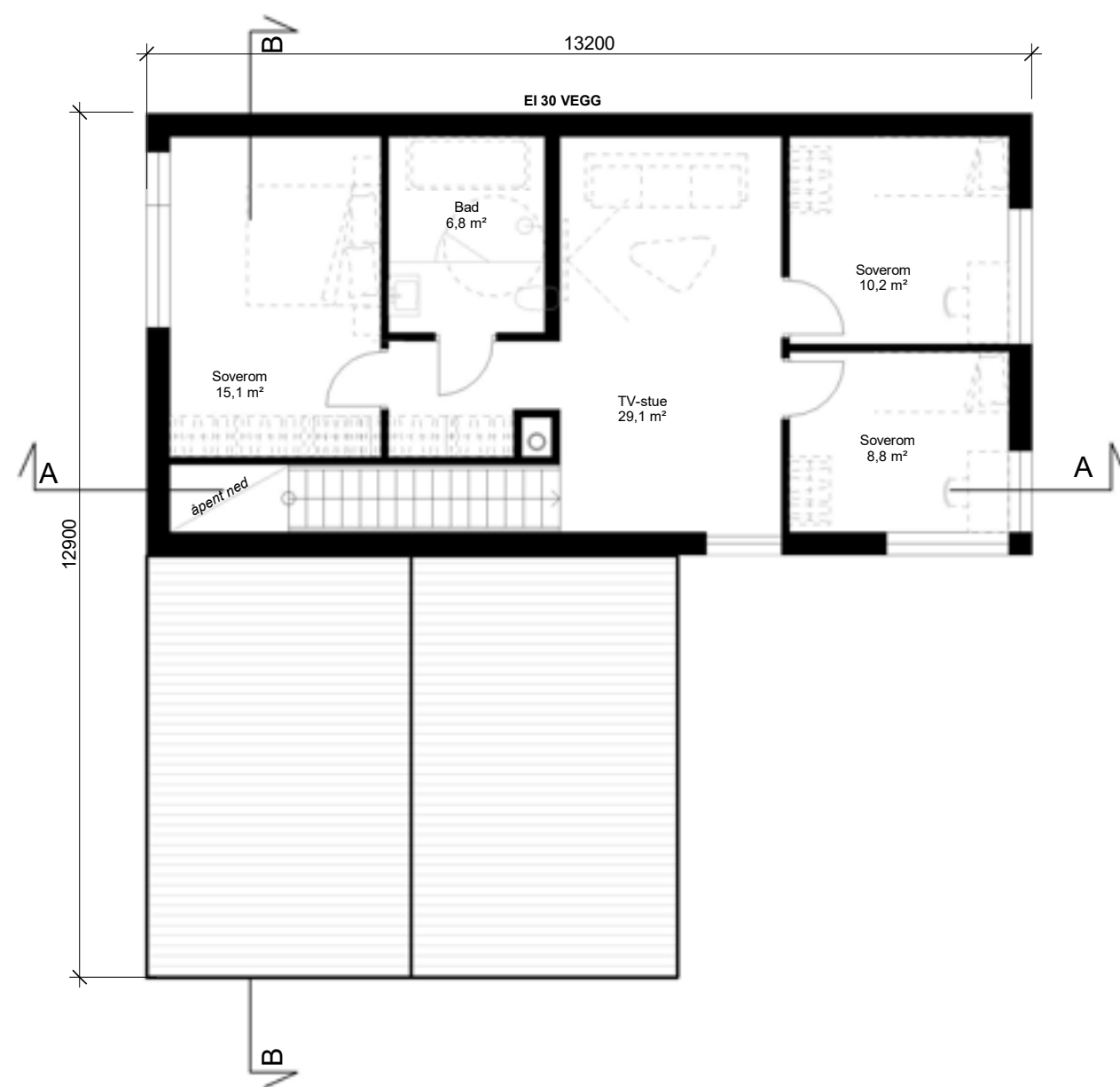
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 08:33:

Tegn. nr.

E-1



P-ROM: 74m²

BRA 2 ETG : 74m²

Kontrakt 2.etg

1:100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type

2009 Vik Skog

Tegning

Planer

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

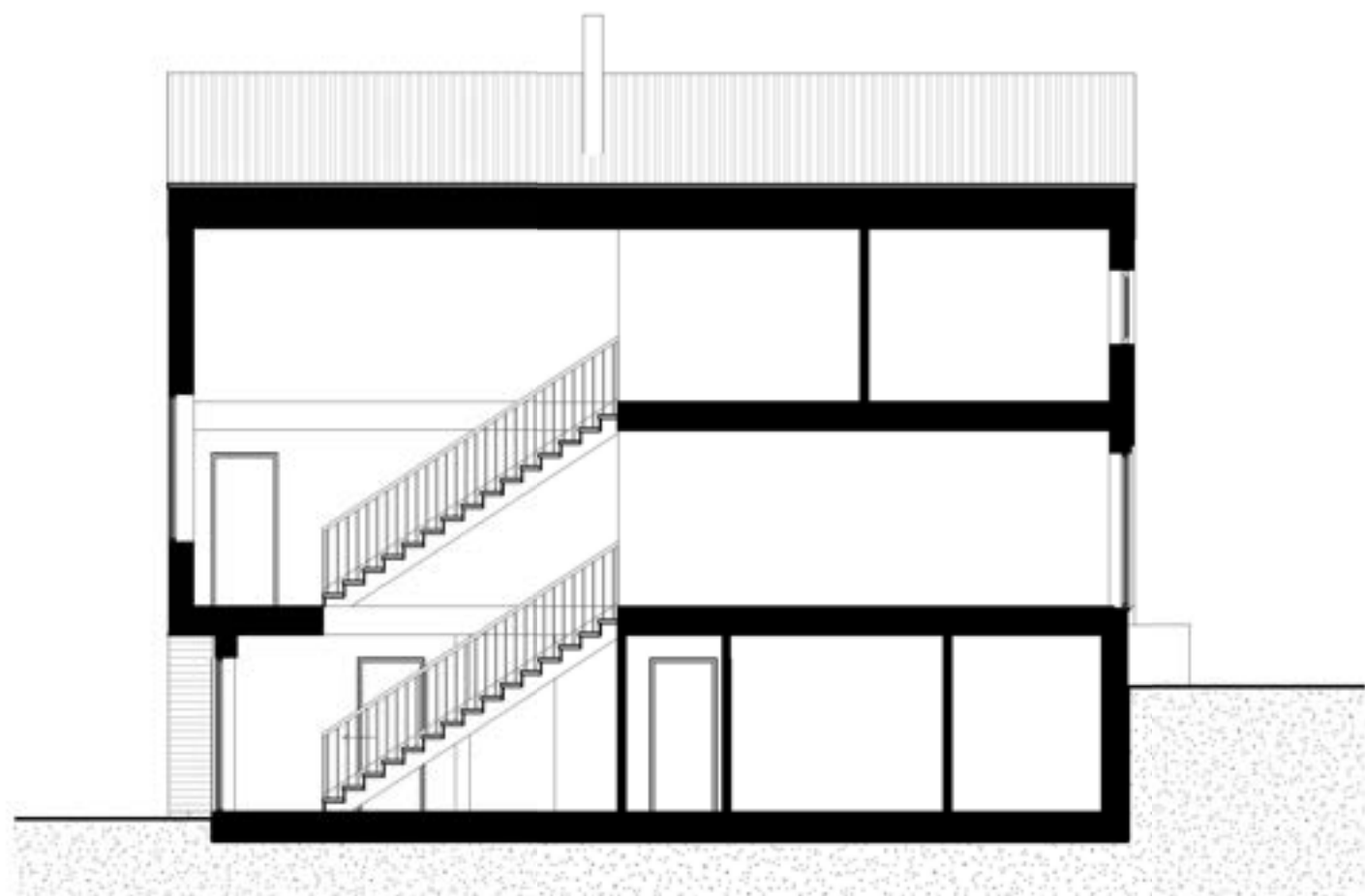
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 08:33:

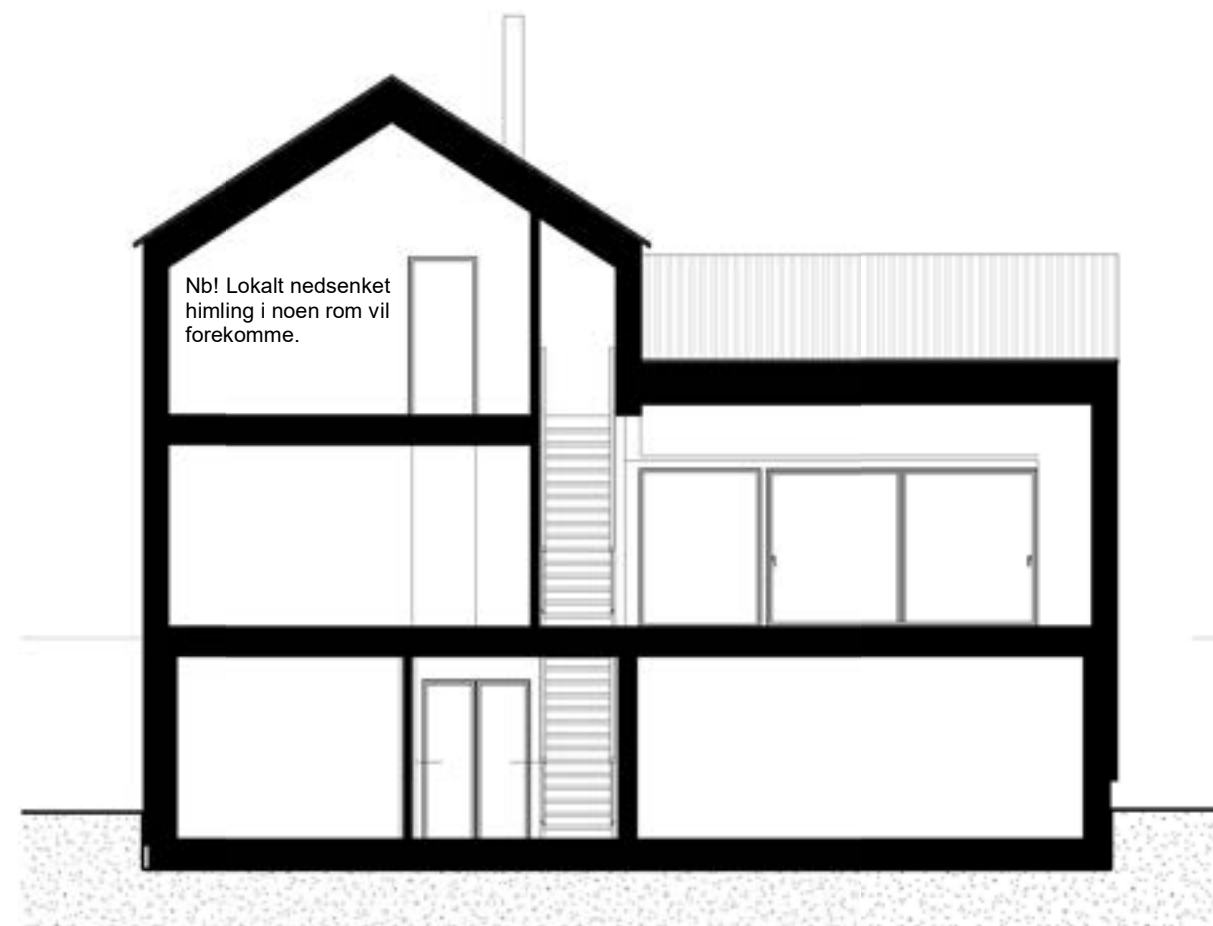
Tegn. nr.

E-1b



Kontrakt snitt AA

1 : 100



Kontrakt snitt BB

1 : 100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type

2009 Vik Skog

Tegning

Snitt

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

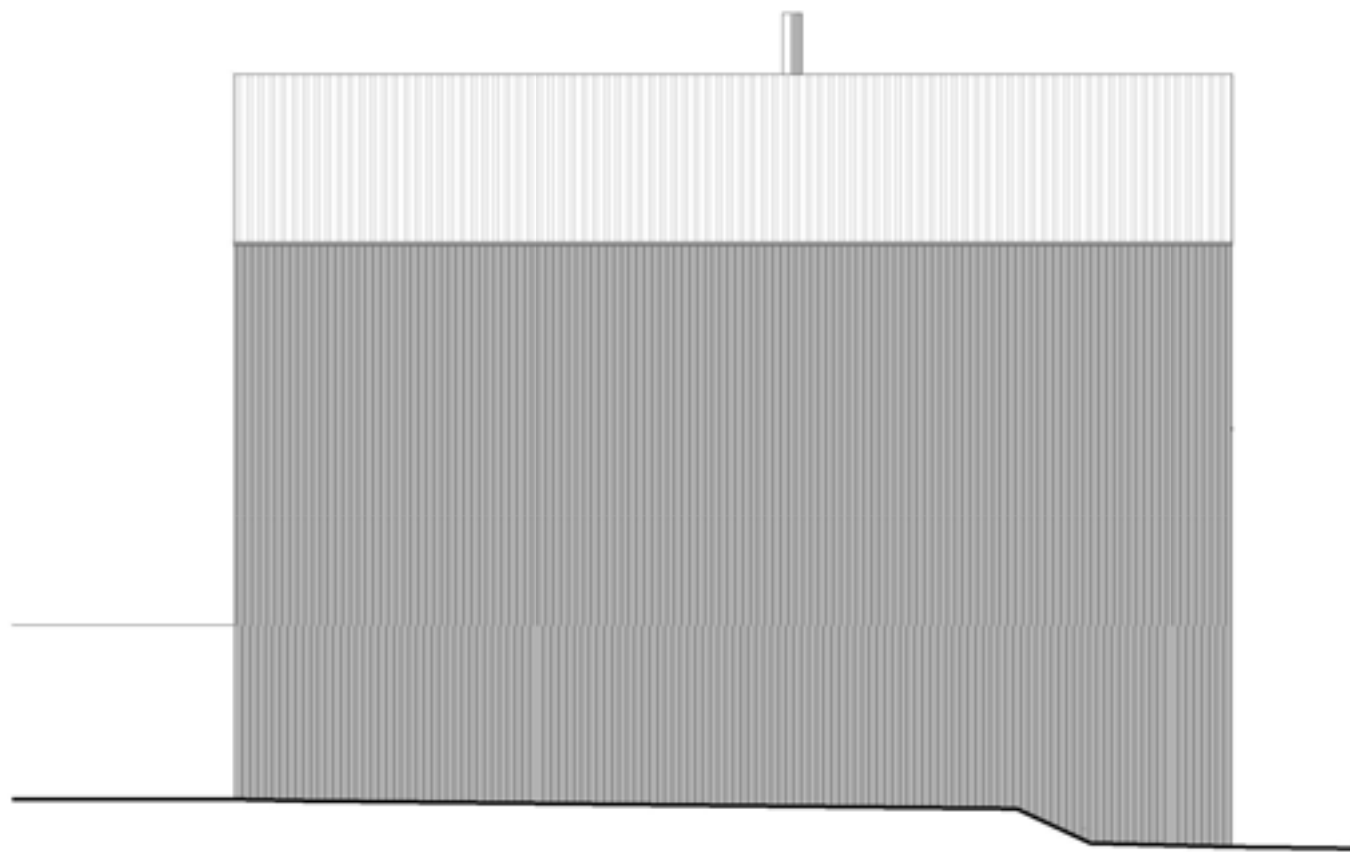
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 08:33:

Tegn. nr.

E-2



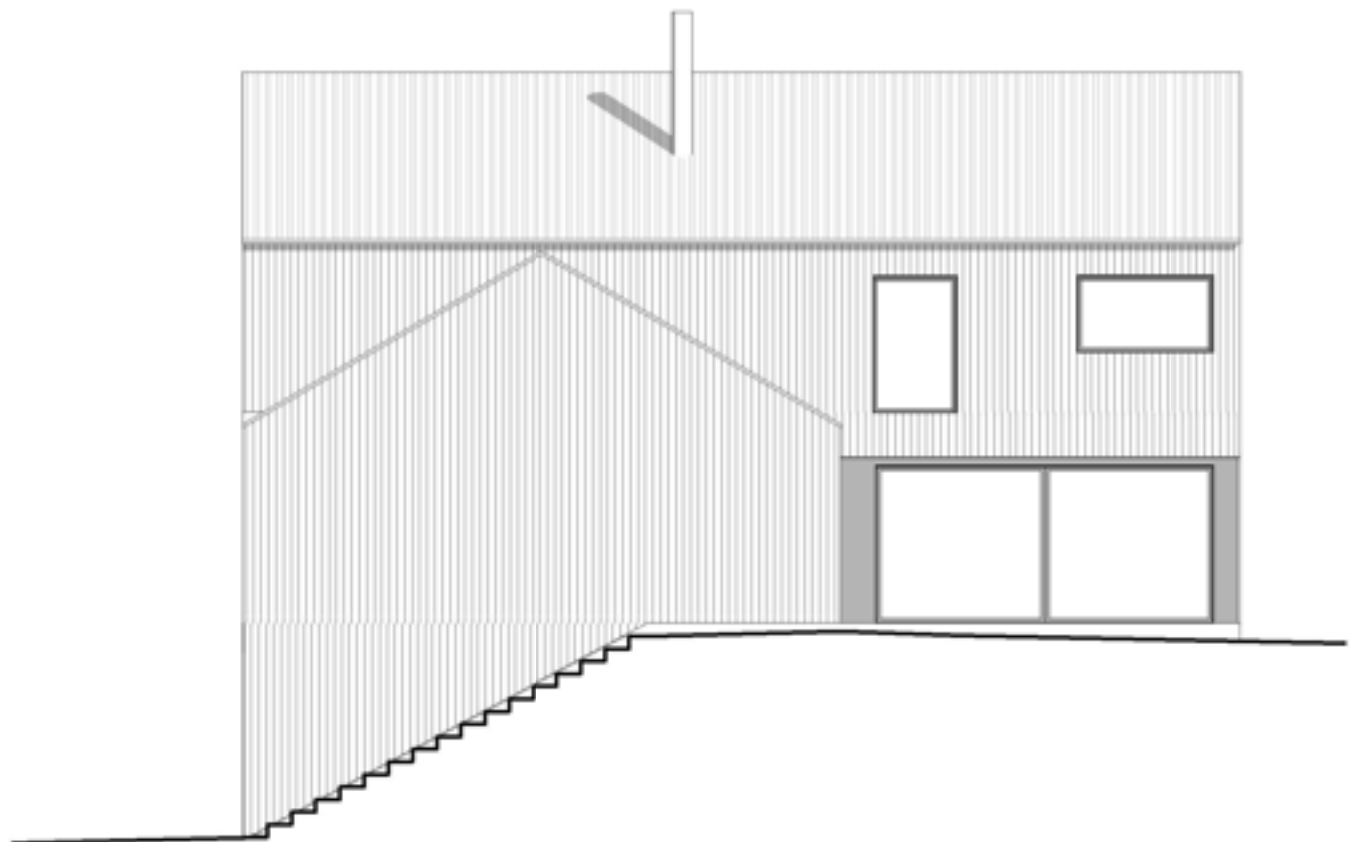
Kontrakt fasade nord

1 : 100



Kontrakt fasade vest

1 : 100



Kontrakt fasade sør

1 : 100



Kontrakt fasade øst

1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Fasader

Fase
Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

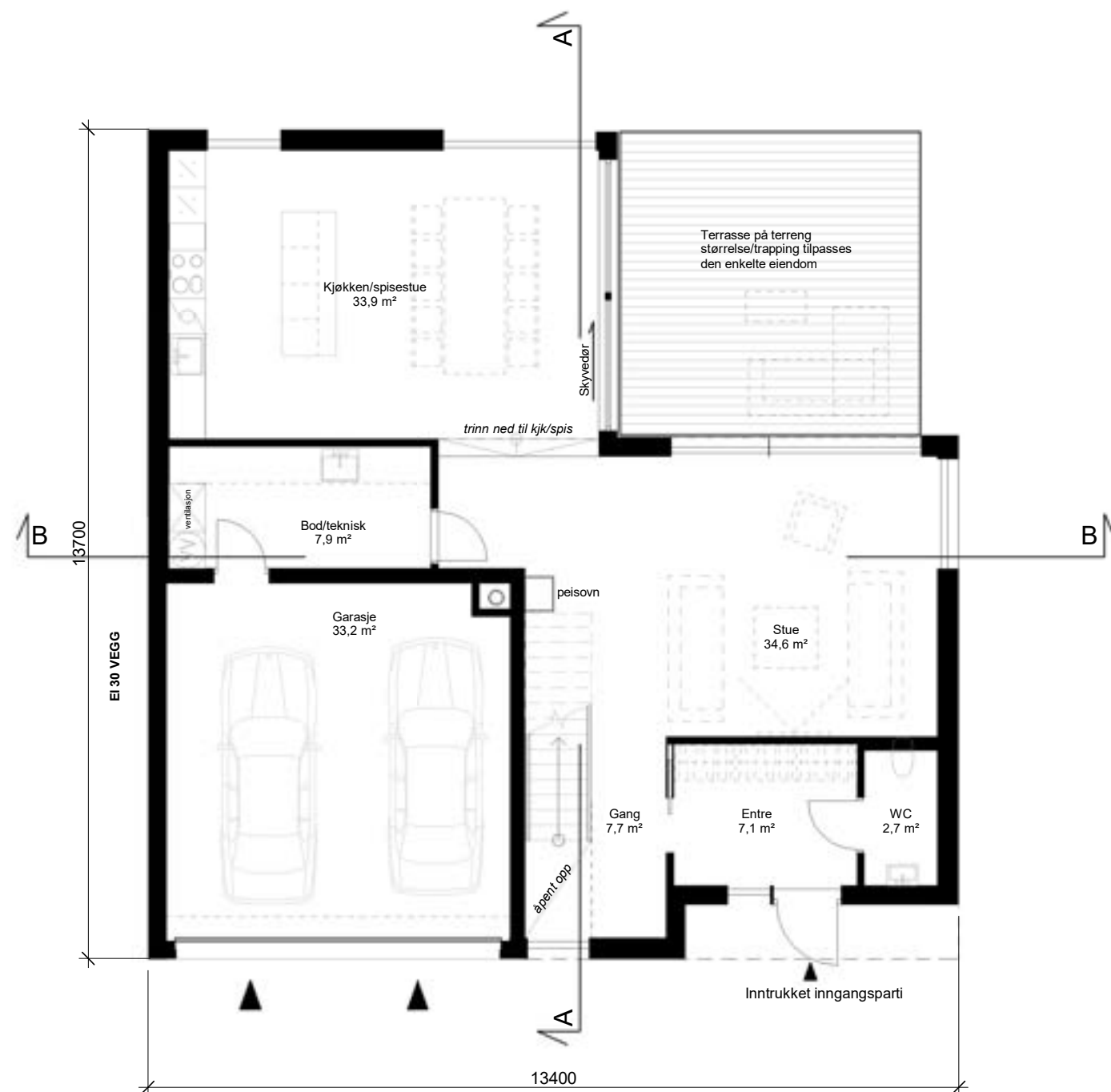
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 08:33:

Tegn. nr.

E-3



P-ROM: 88m²
P-ROM total: 225m²

BRA 1.etg inkl.sportsbod : 99m²
BRA garasje: 35m²
BRA total: 271m²

Kontrakt 1.etg

1 : 100



P-ROM: 137m²

BRA 2 ETG : 137m²

Kontrakt 2.etg

1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog B8b-2 og 3

Tegning
Planer

Fase
Kontraktstegninger



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200 F
1411 Kolbotn

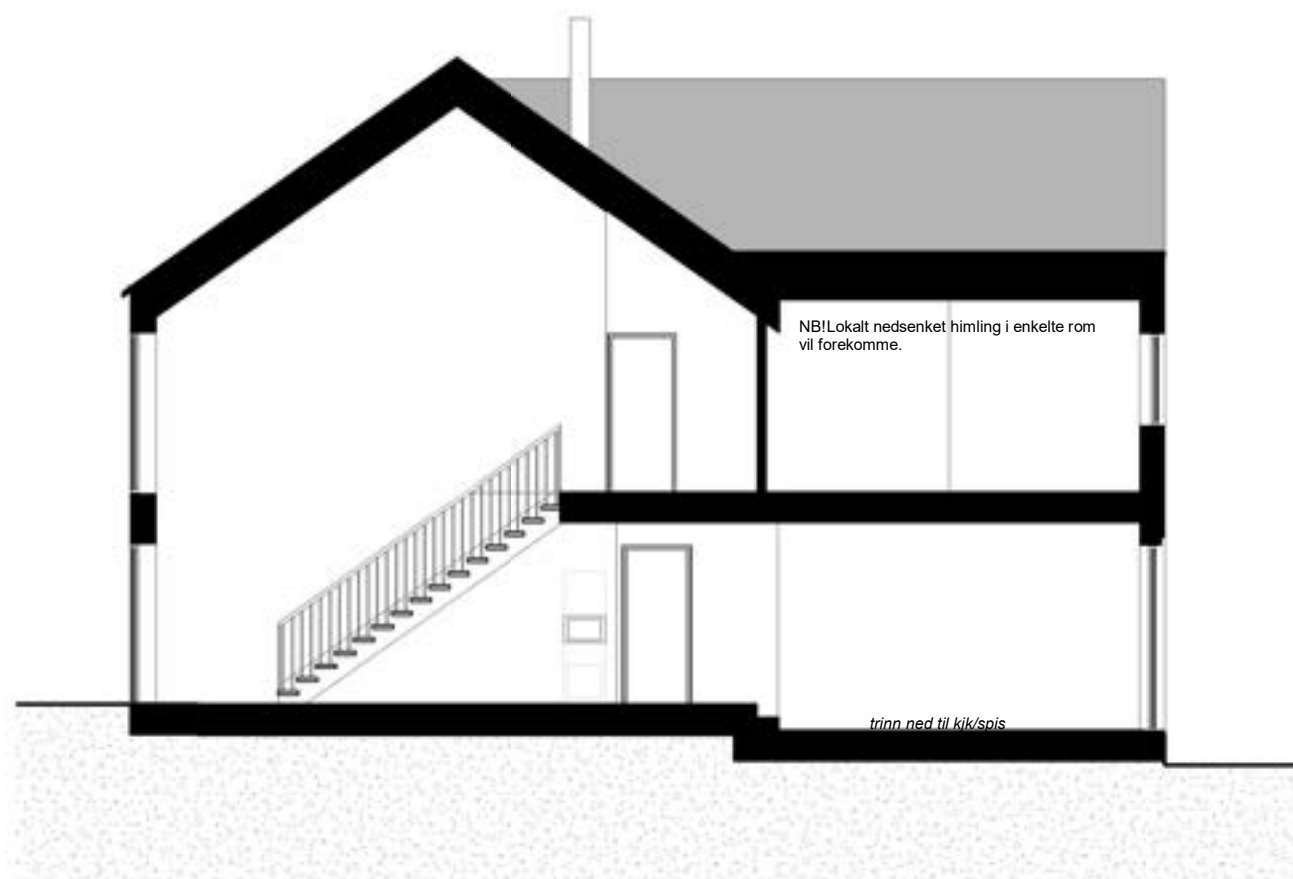
Tlf. 66 81 21 21 Org. 987 018 216
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn.
er

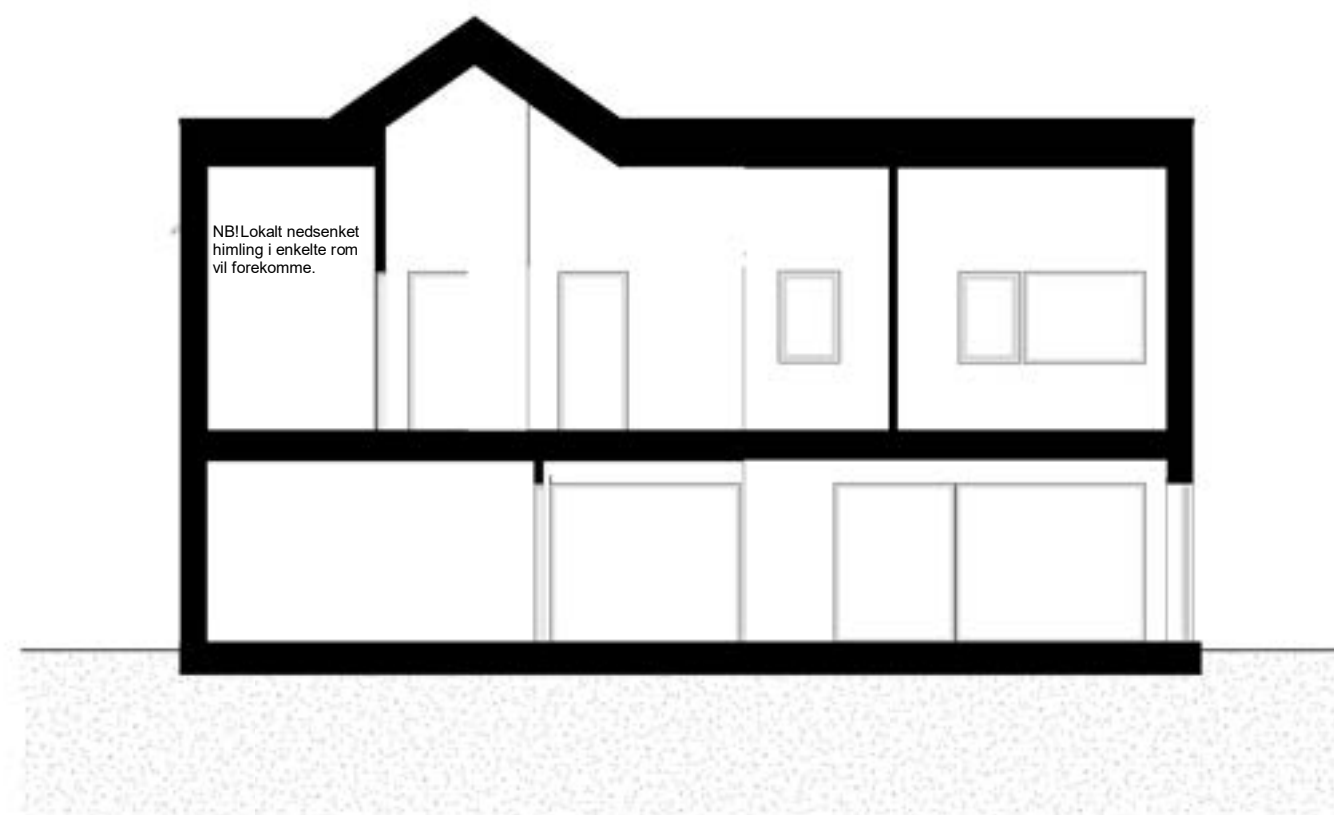
Målestokk
1 : 100 /A3

Utskriftsdato
22.03.2021

Tegn. nr.
S-1

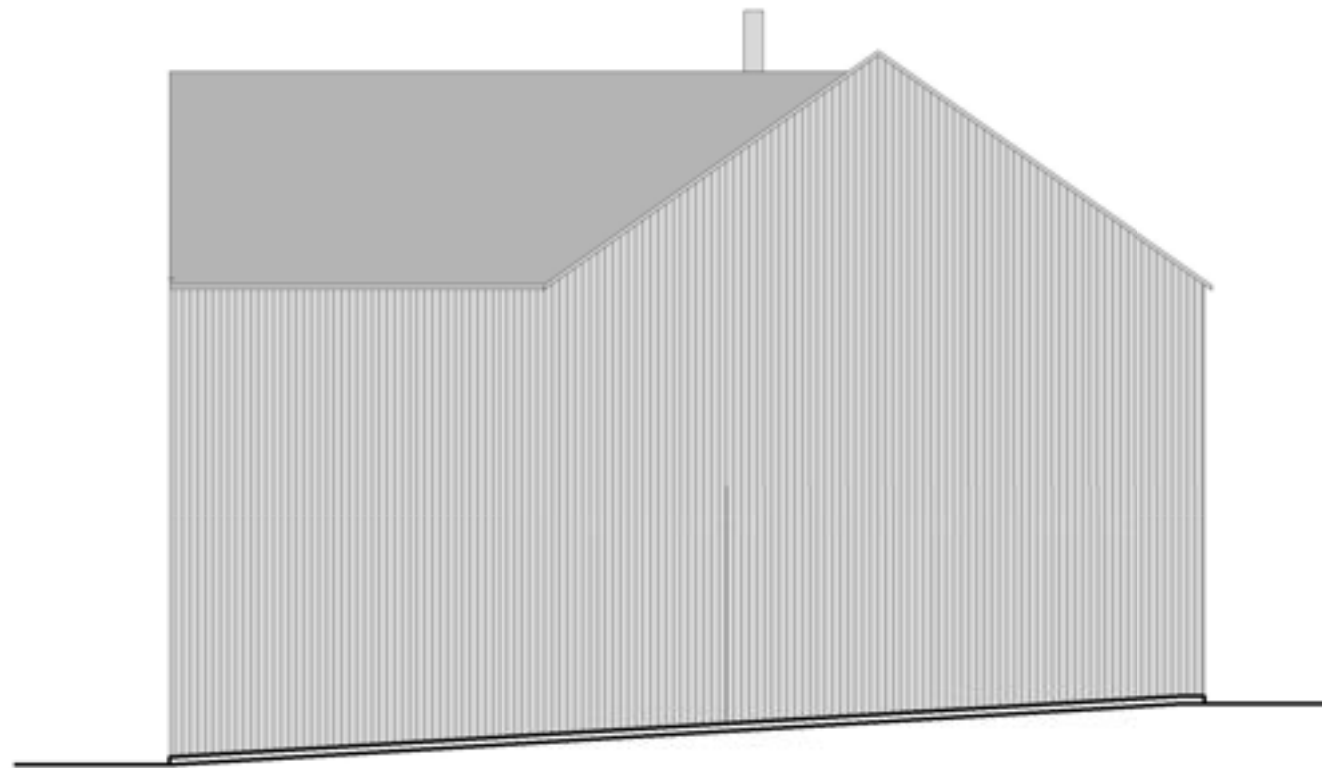


Kontrakt snitt AA
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100

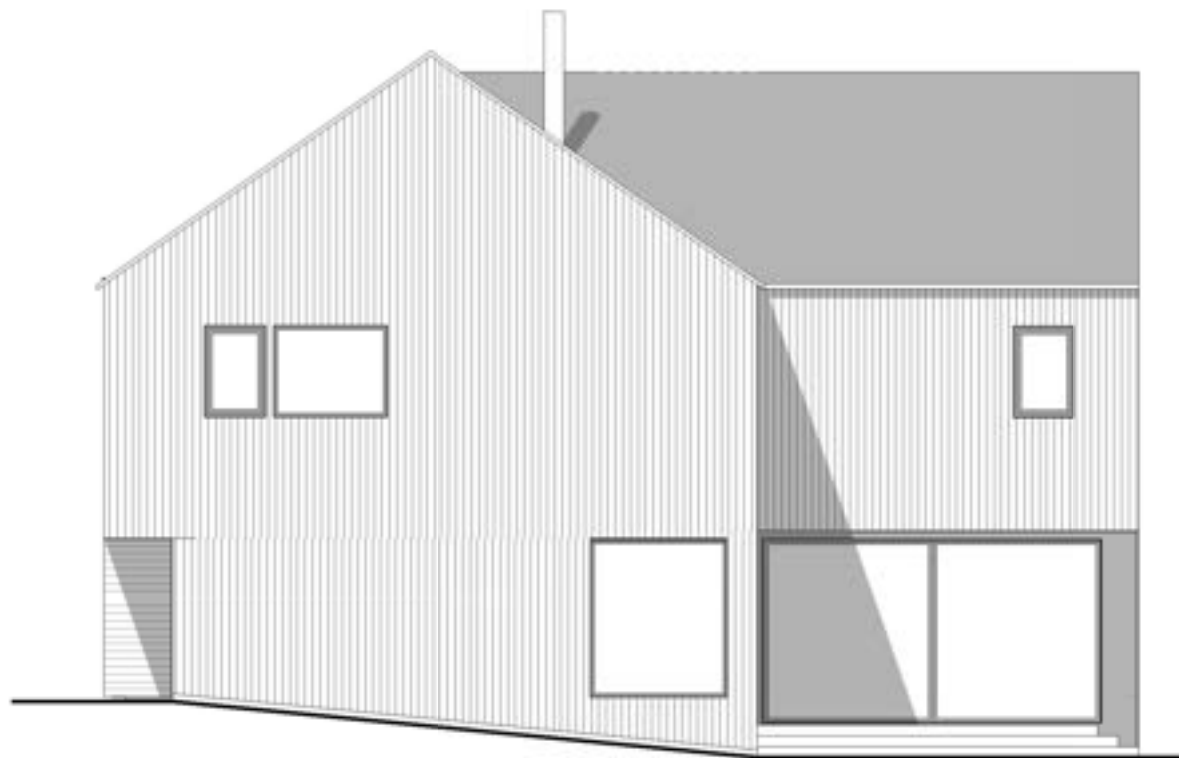
Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk As Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik Skog B8b-2 og 3	Tegning Snitt Fase Kontraktstegninger	 shark sted + helhet + arkitektur Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200 F 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Org. 987 018 216 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100 /A3	Utskriftsdato 22.03.2021 Tegn. nr. S-2
---	---	--	--	--



Kontrakt fasade nord
1 : 100



Kontrakt fasade øst
1 : 100

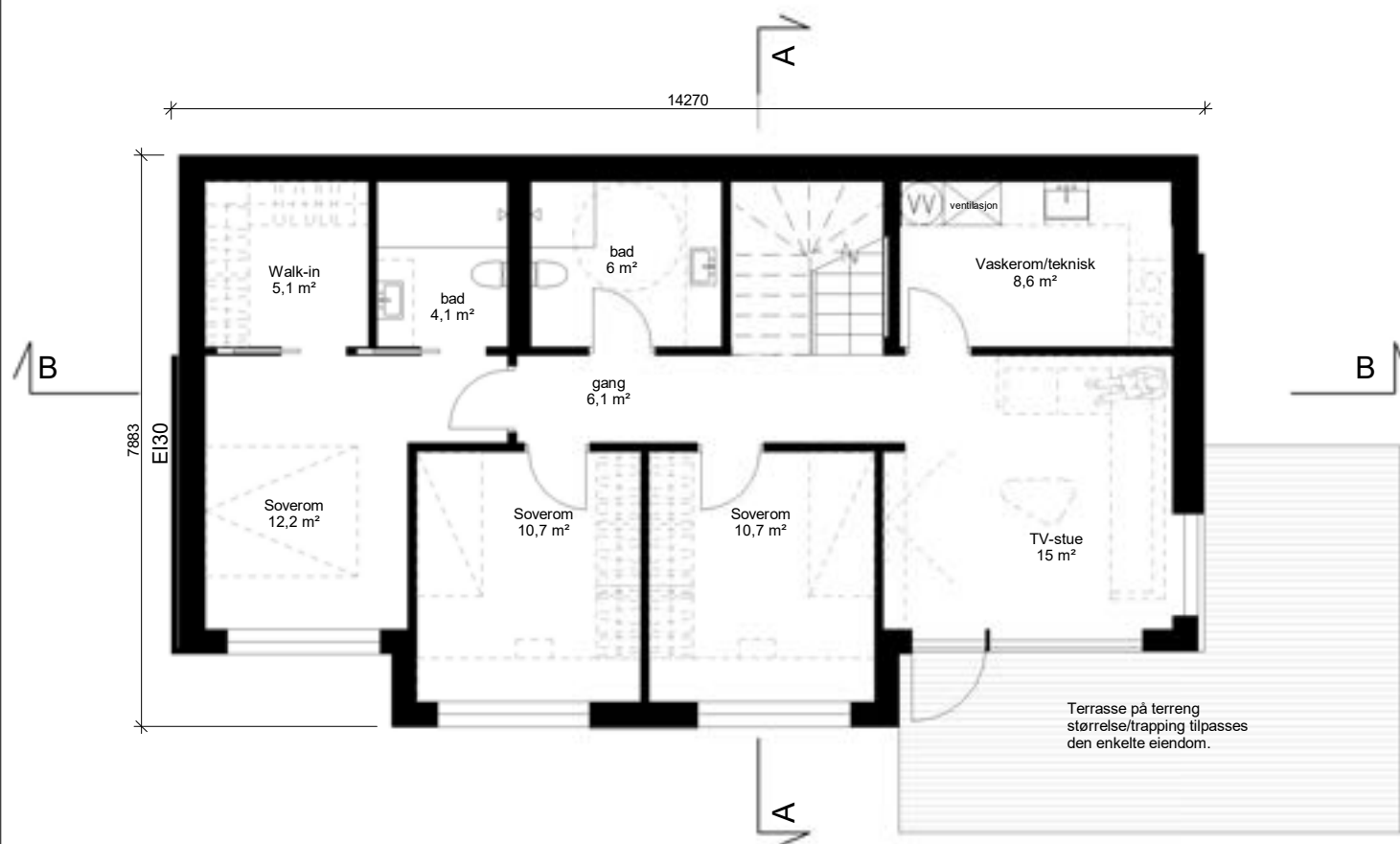


Kontrakt fasade sør
1 : 100



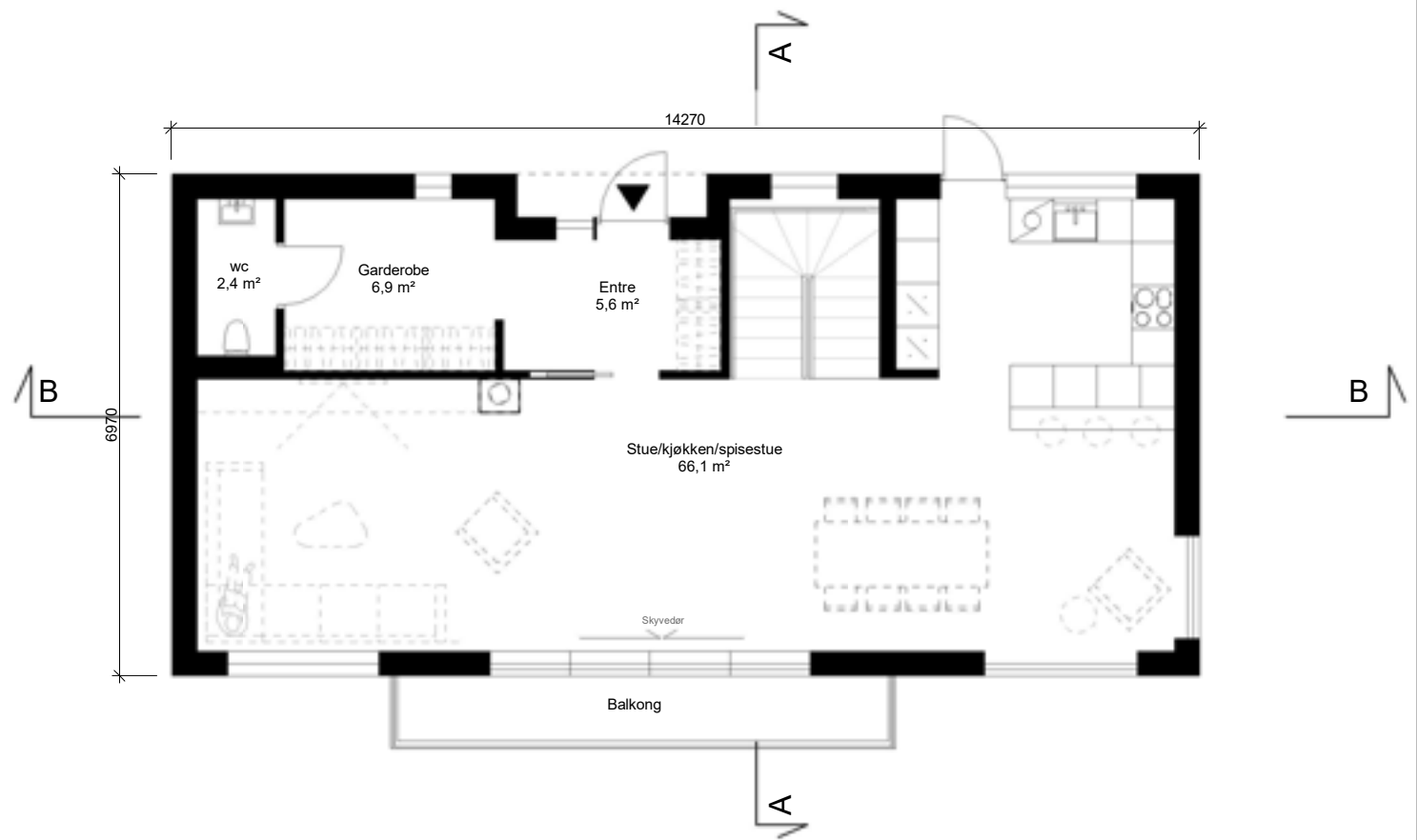
Kontrakt fasade vest
1 : 100

Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk As Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik Skog B8b-2 og 3	Tegning Fasader Fase Kontraktstegninger	 Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200 F 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Org. 987 018 216 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100 /A3	Utskriftsdato 22.03.2021 Tegn. nr. S-3
---	---	--	--	--



P-ROM: 83m²
BRA: 89m²

Kontrakt u.etg
1 : 100



P-ROM: 83m²
P-ROM total: 166m²

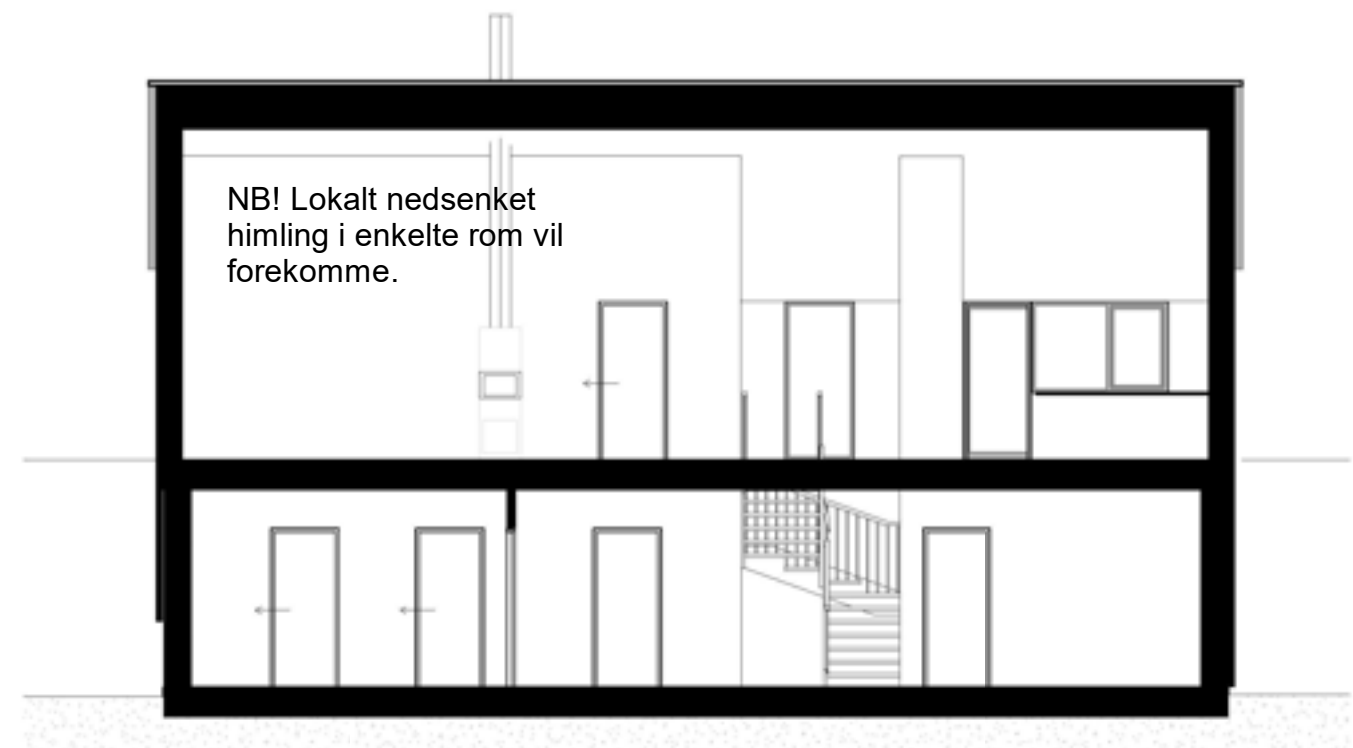
BRA 1.etg: 83m²
BRA total: 172m²

Kontrakt 1.etg
1 : 100

Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk AS		Tegning Planer		 Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er	Utskriftsdato 20.05.2021 10:09:
Prosjektnummer/-navn/-type 2009	Vik Skog - Råkenåsen	Fase Kontraktstegning			Målestokk 1 : 100	Tegn. nr. F-1



Kontrakt snitt AA
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik Skog - Råkenåsen

Tegning

Snitt

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

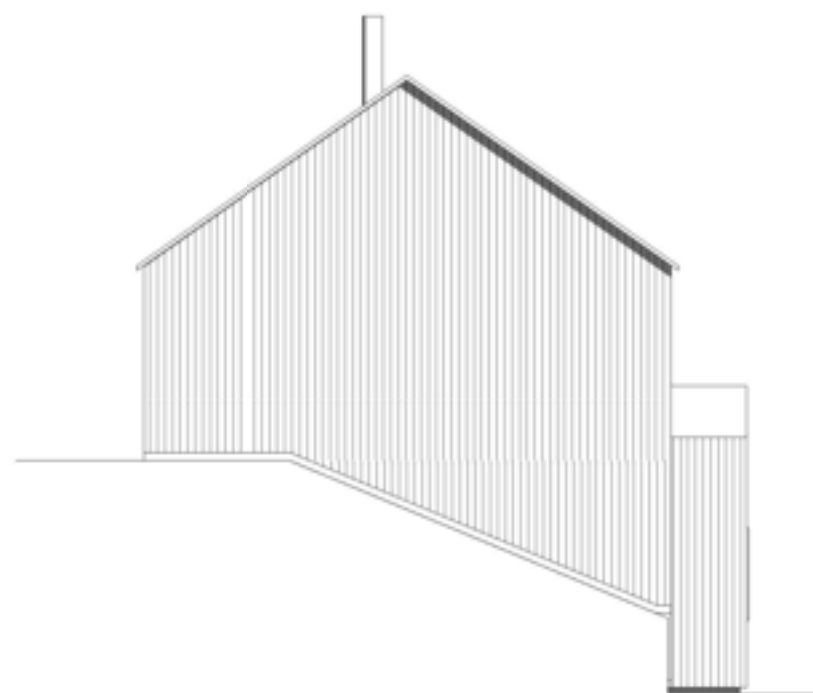
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 10:09:

Tegn. nr.

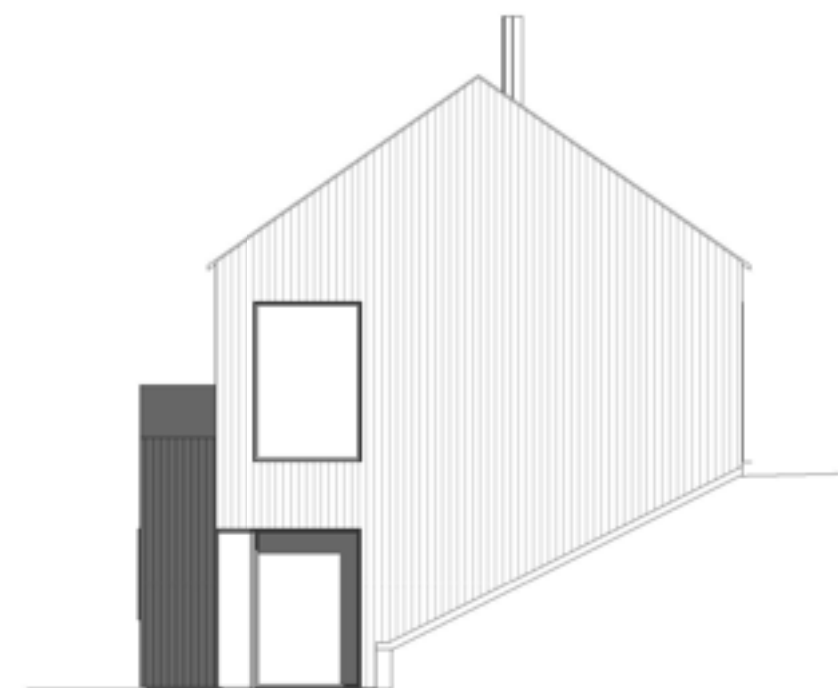
F-2



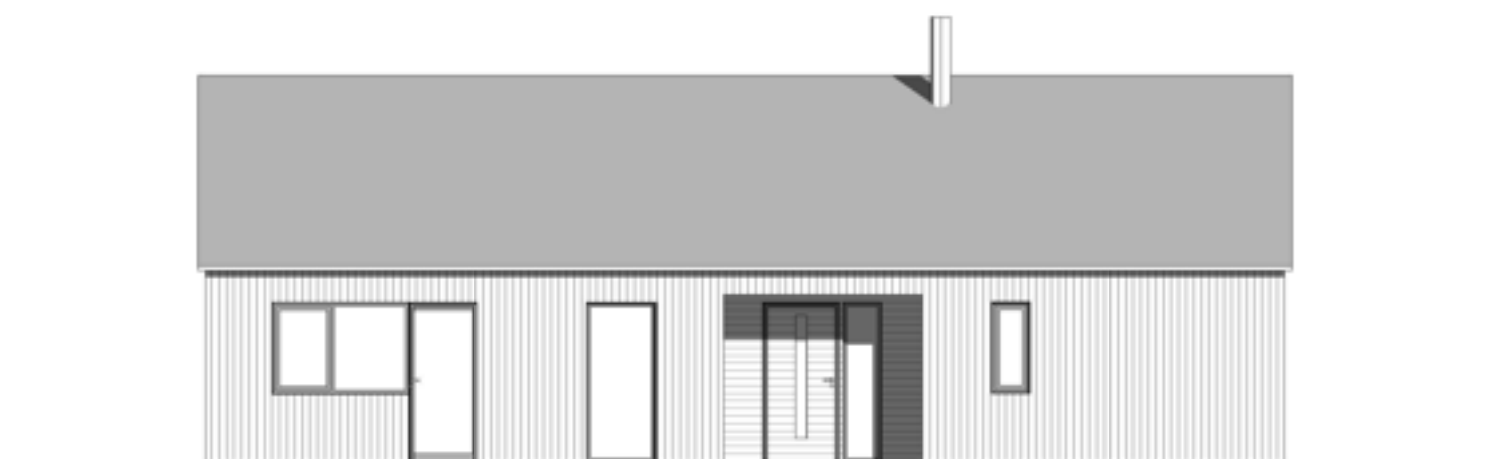
Kontrakt fasade nord
1 : 100



Kontrakt fasade vest
1 : 100



Kontrakt fasade sør
1 : 100



Kontrakt fasade øst
1 : 100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik Skog - Råkenåsen

Tegning

Fasader

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

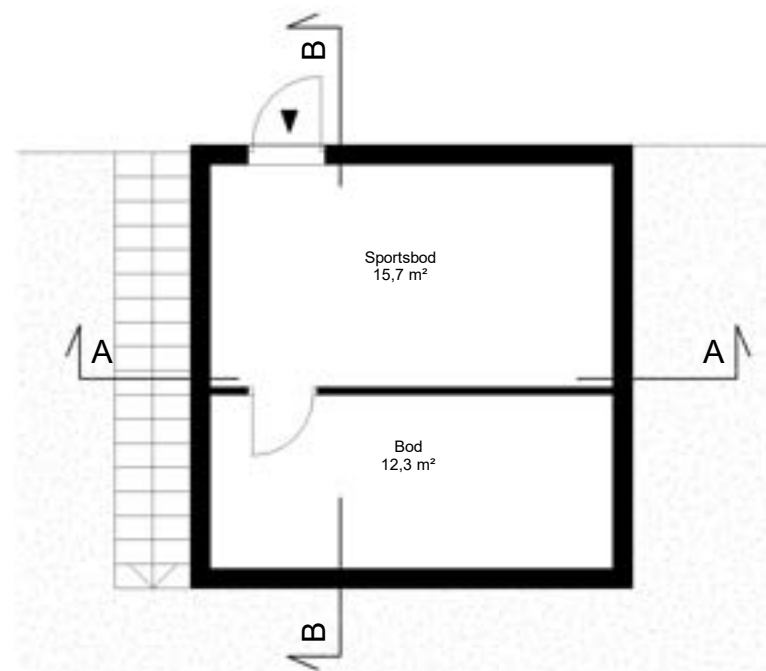
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 10:09:

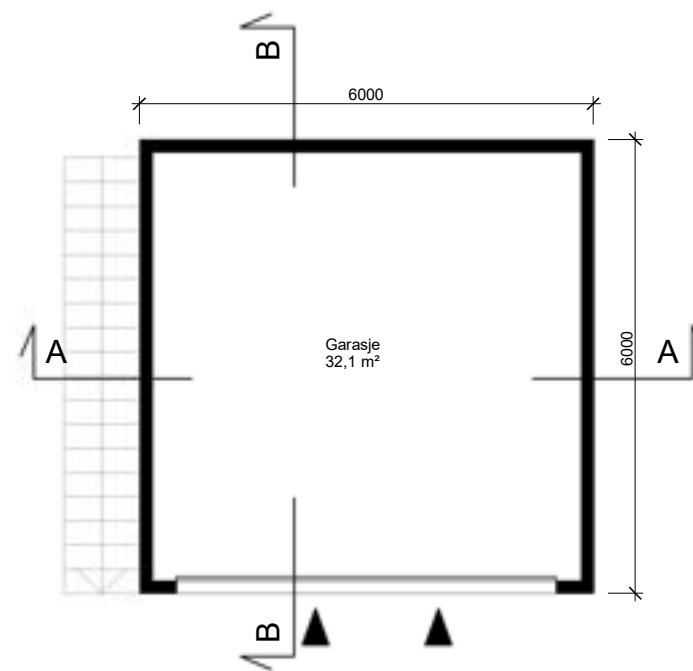
Tegn. nr.

F-3



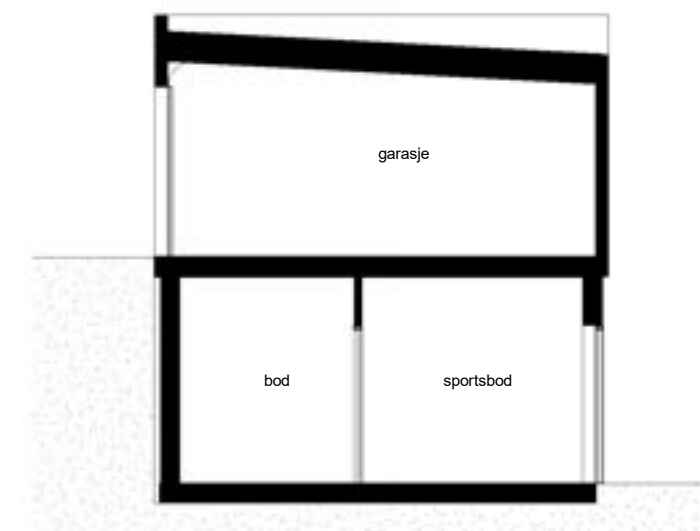
BRA bod: 29m²

Kontrakt kjeller 1 : 100



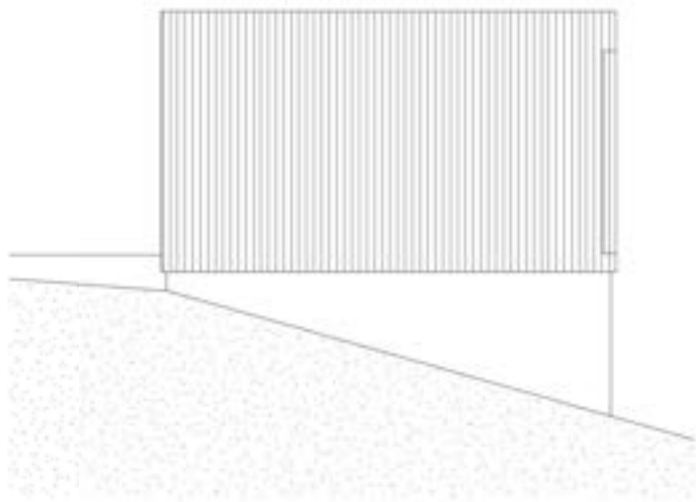
BRA garasje: 32m²
BRA total: 61m²

Kontrakt 1.etg 1 : 100



Kontrakt snitt B 1 : 100

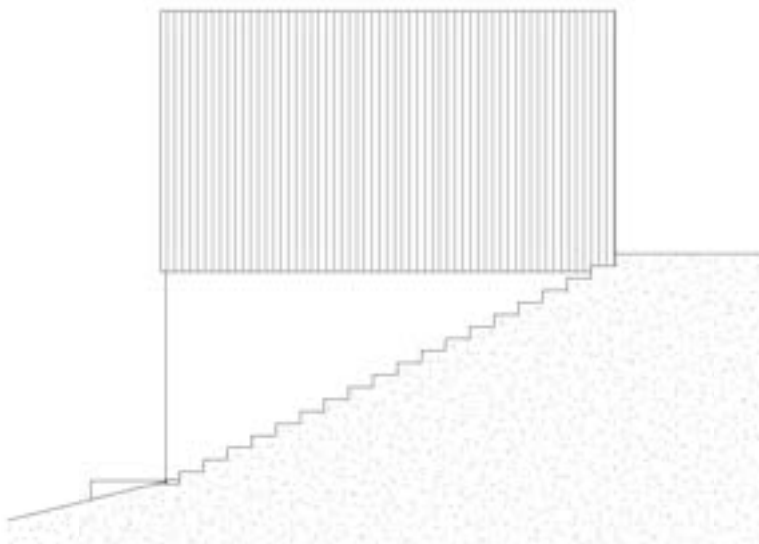
Tiltakshaver Vik Utvikling Enebakk AS Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik skog	Tegning Plan og snitt Fase Kontraktstegning	shark sted + helhet + arkitektur Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 30.03.2021 11:52: Tegn. nr. Type 3- 1
--	---	--	--	---



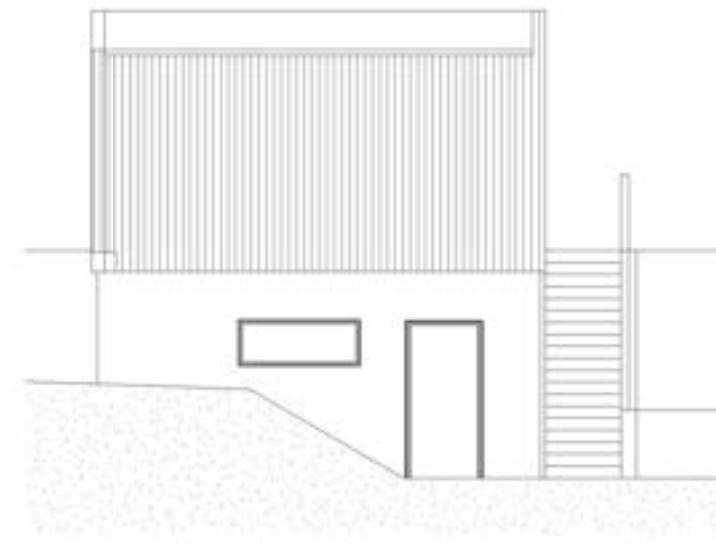
Kontrakt nord
1 : 100



Kontrakt øst
1 : 100

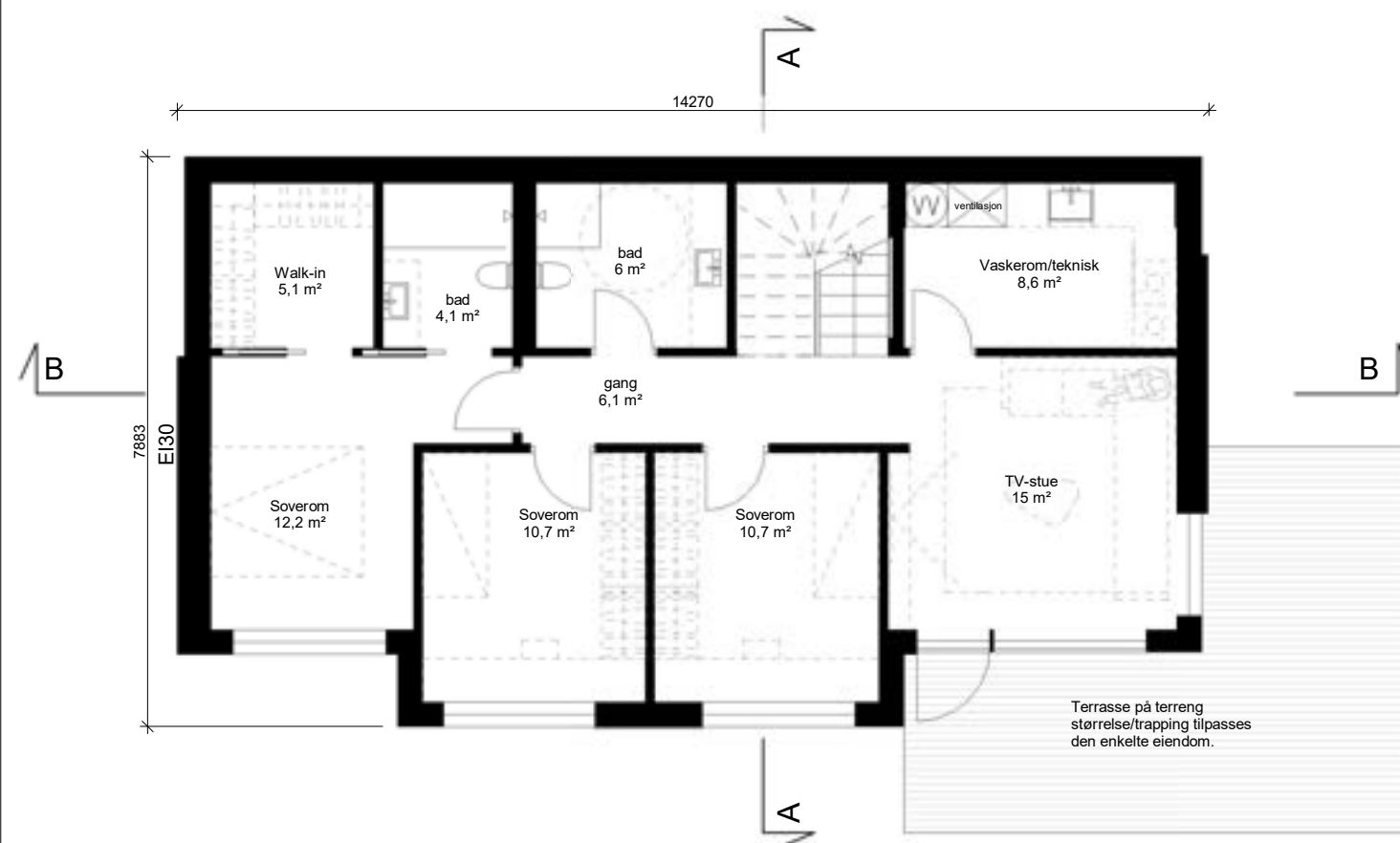


Kontrakt sør
1 : 100



Kontrakt vest
1 : 100

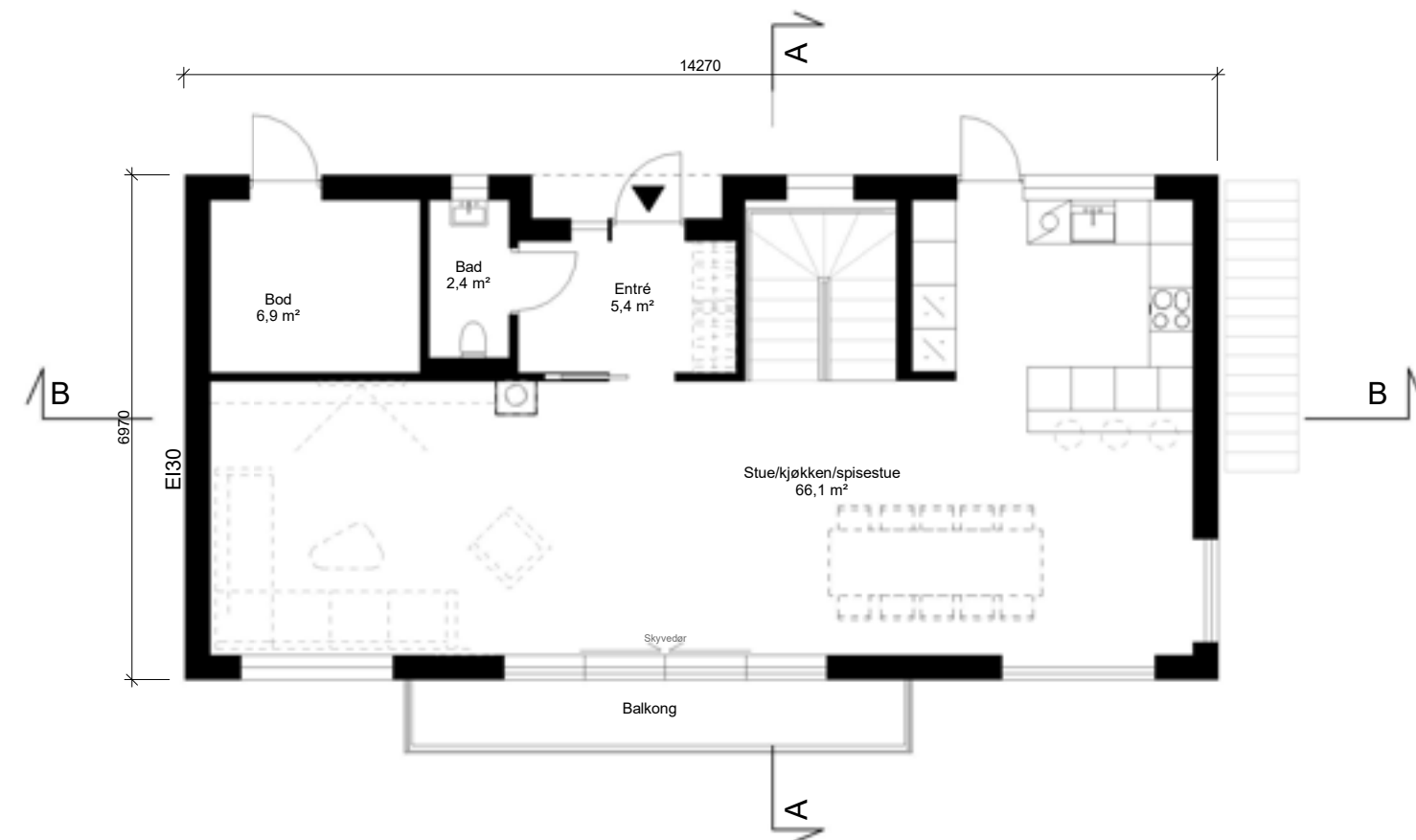
Tiltakshaver Vik Utvikling Enebakk AS Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik skog	Tegning Fasader Fase Kontraktstegning	 Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 30.03.2021 11:52: Tegn. nr. Type 3- 2
---	---	---	--	---



P-ROM u.etg: 83m²
BRA u.etg: 89m²

Kontrakt u.etg

1 : 100



P-ROM 1.etg: 76m²
P-ROM total: 159m²

BRA 1.etg: 83m²
BRA total: 172m²

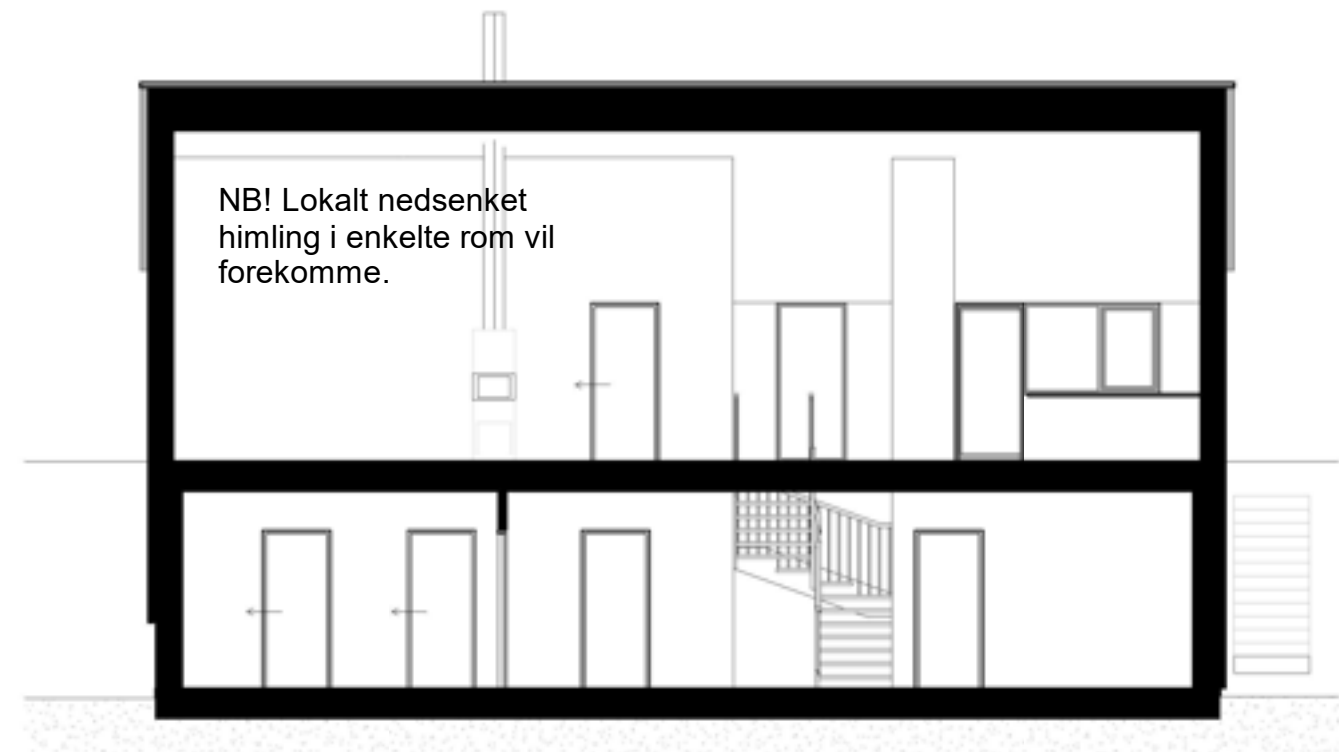
Kontrakt 1.etg

1 : 100

Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk AS Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik Skog - Råkenåsen	Tegning Planer Fase Kontraktstegning	shark sted + helhet + arkitektur Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 20.05.2021 10:24: Tegn. nr. F2-1
--	--	--	--	--



Kontrakt snitt AA
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik Skog - Råkenåsen

Tegning

Snitt

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

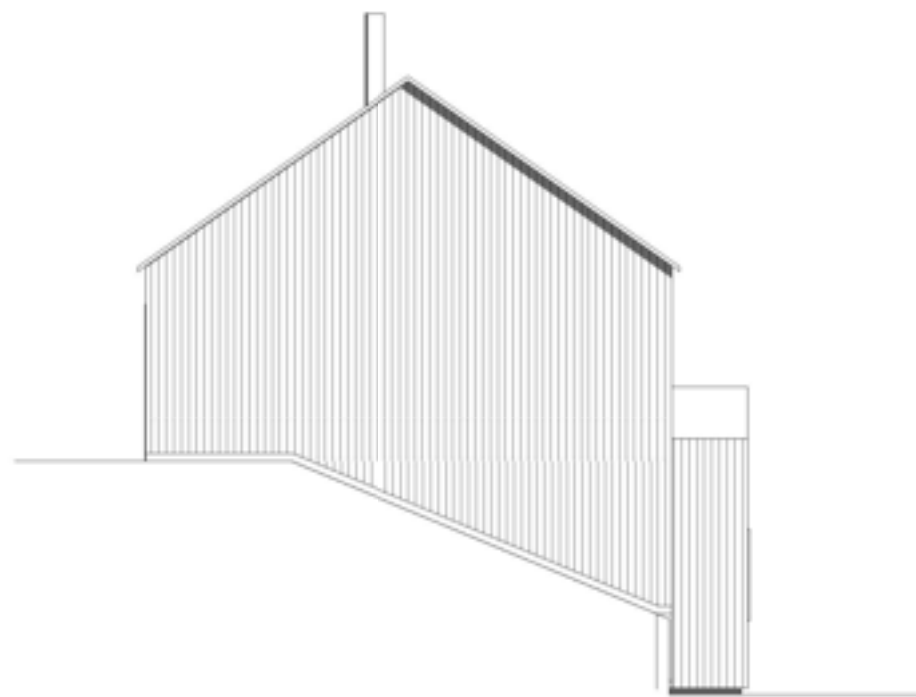
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 10:24:

Tegn. nr.

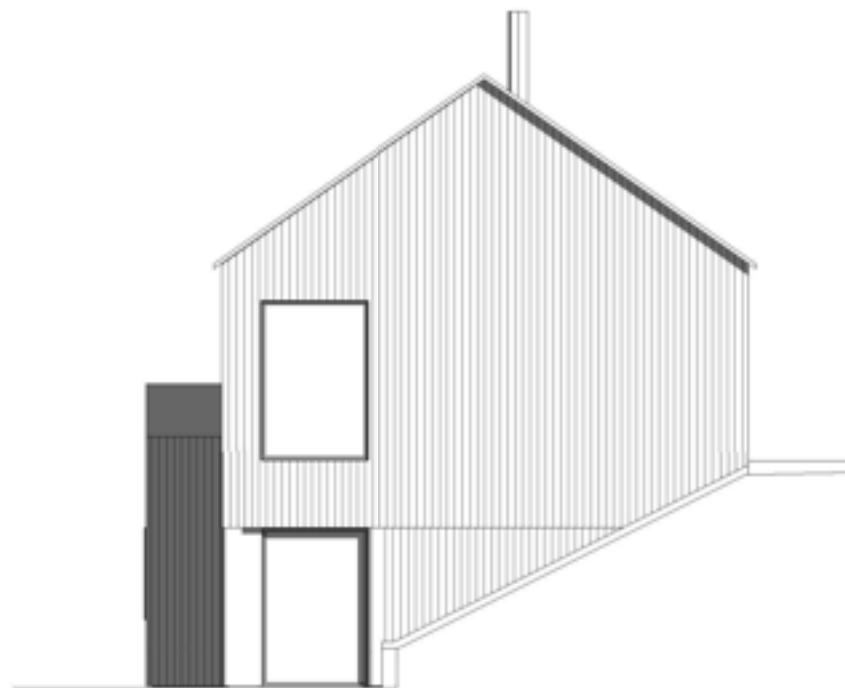
F2-2



Kontrakt fasade nord
1 : 100



Kontrakt fasade vest
1 : 100



Kontrakt fasade sør
1 : 100



Kontrakt fasade øst
1 : 100

Tiltakshaver

Vik utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik Skog - Råkenåsen

Tegning

Fasader

Fase

Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

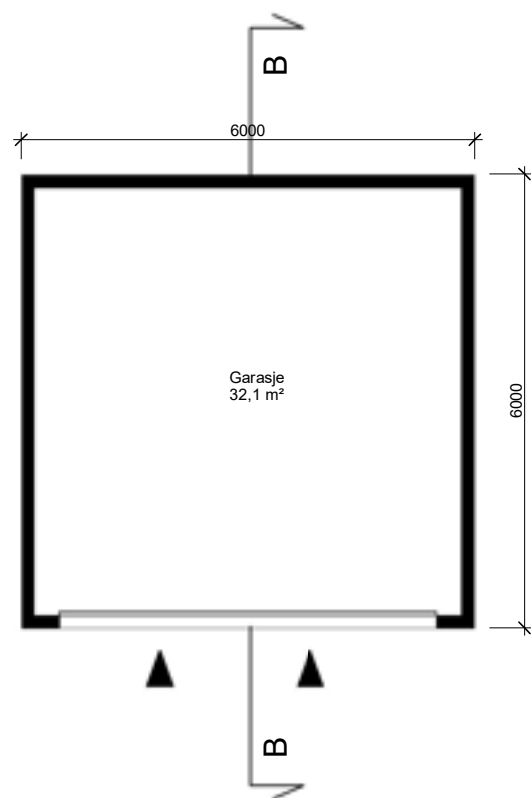
1 : 100

Utskriftsdato

20.05.2021 10:24:

Tegn. nr.

F2-3



BRA: 32m²

Kontrakt plan
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100



Kontrakt 1
1 : 100



Kontrakt 3
1 : 100



Kontrakt 2
1 : 100



Kontrakt 4
1 : 100

NB.Retning på takfall
kan variere på de
ulike eiendommene.

Tiltakshaver
Vik Utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik skog

Tegning
Plan, snitt og fasader

Fase
Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

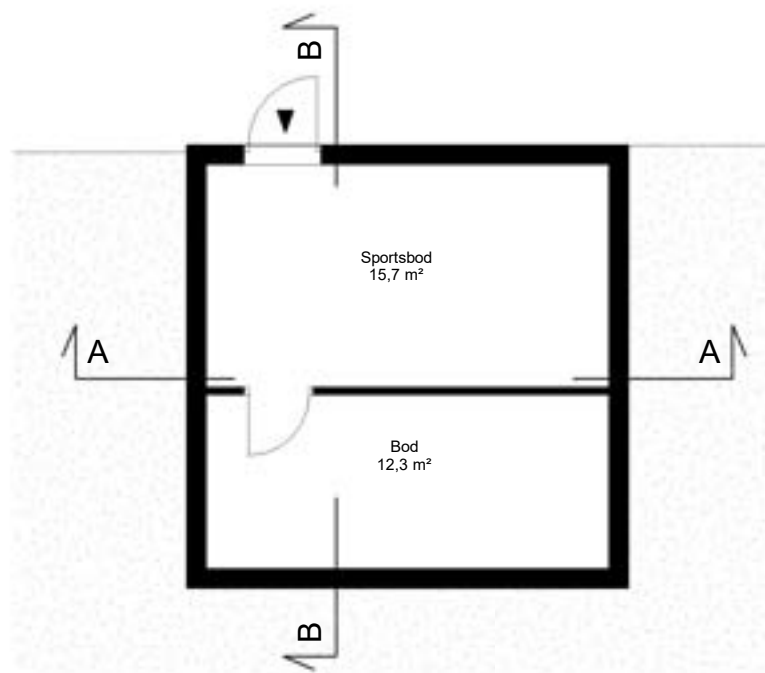
1 : 100

Utskriftsdato

30.03.2021 11:36:

Tegn. nr.

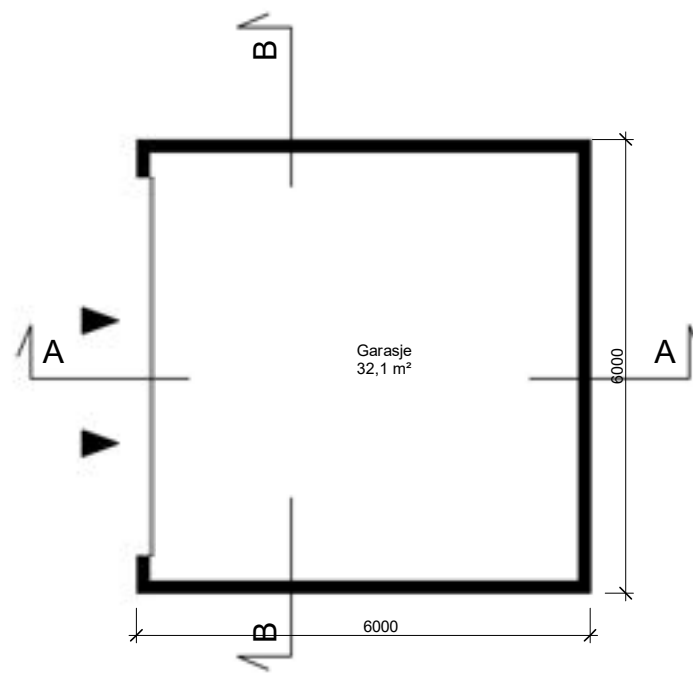
Type 1- 1



BRA bod: 29m²

Kontrakt kjeller

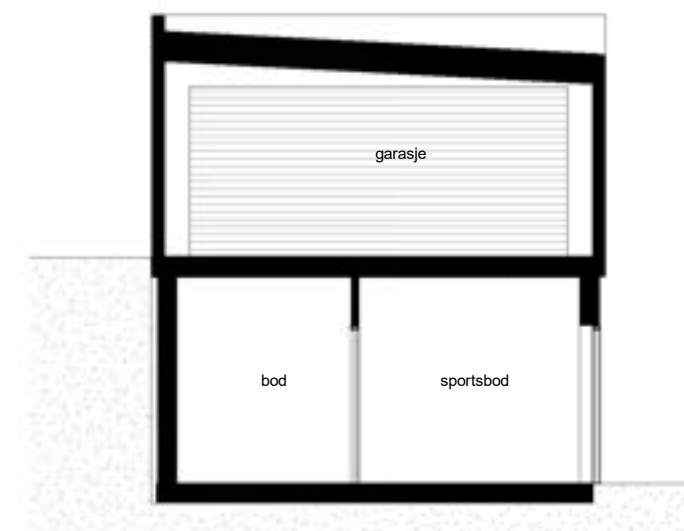
1 : 100



BRA garasje: 32m²
BRA total: 61m²

Kontrakt 1.etg

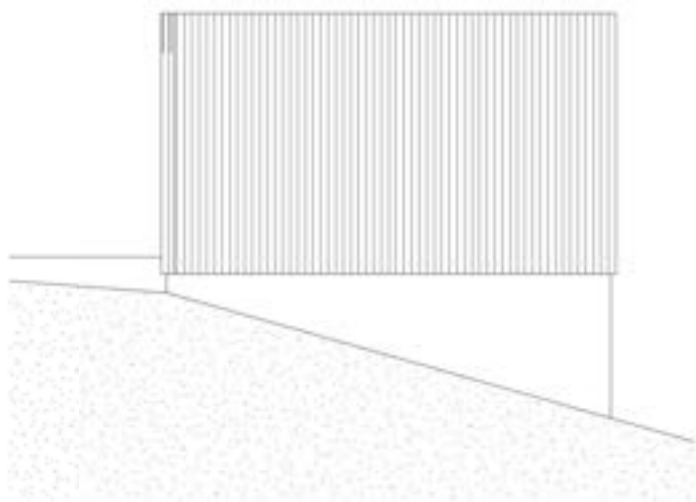
1 : 100



Kontrakt snitt B

1 : 100

Tiltakshaver Vik Utvikling Enebakk AS Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik skog	Tegning Plan og snitt Fase Kontraktstegning	shark sted + helhet + arkitektur Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 30.03.2021 11:28: Tegn. nr. Type 4- 1
--	---	--	--	---



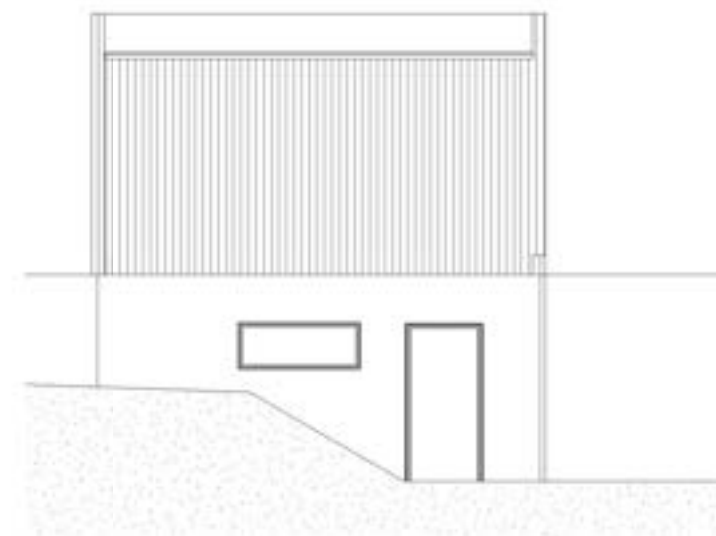
Kontrakt nord
1 : 100



Kontrakt øst
1 : 100

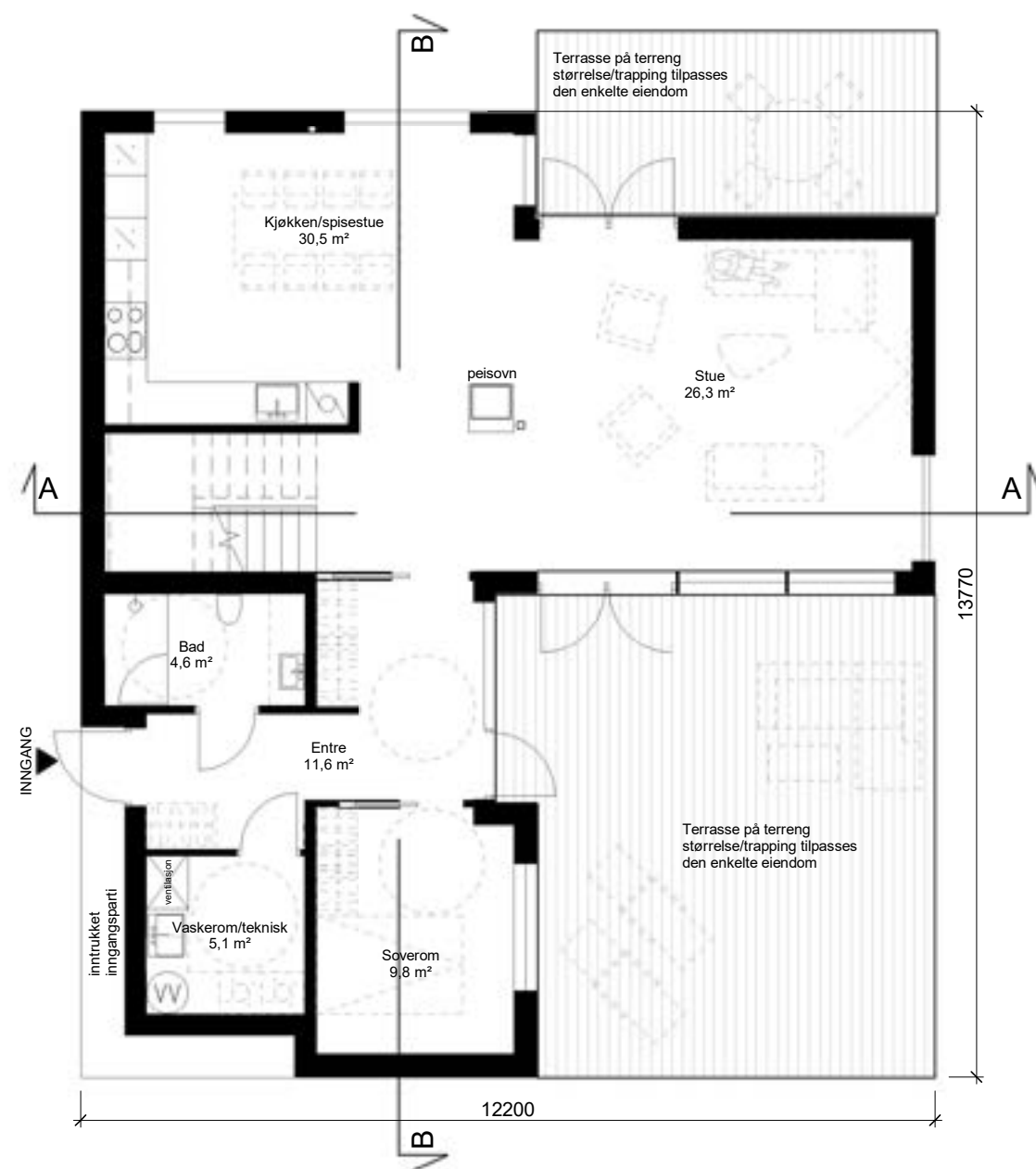


Kontrakt sør
1 : 100



Kontrakt vest
1 : 100

Tiltakshaver Vik Utvikling Enebakk AS Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik skog	Tegning Fasader Fase Kontraktstegning	 Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100	Utskriftsdato 30.03.2021 11:28: Tegn. nr. Type 4- 2
---	---	---	--	---



P-ROM 1.etg: 97m²
P-ROM total: 201m²

BRA 1.etg : 97m²
BRA total: 204m²

Kontrakt 1.etg.
1 : 100



P-ROM 2.etg: 104m²

BRA 2.etg : 107m²

Kontrakt 2.etg
1 : 100

Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As

Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Planer

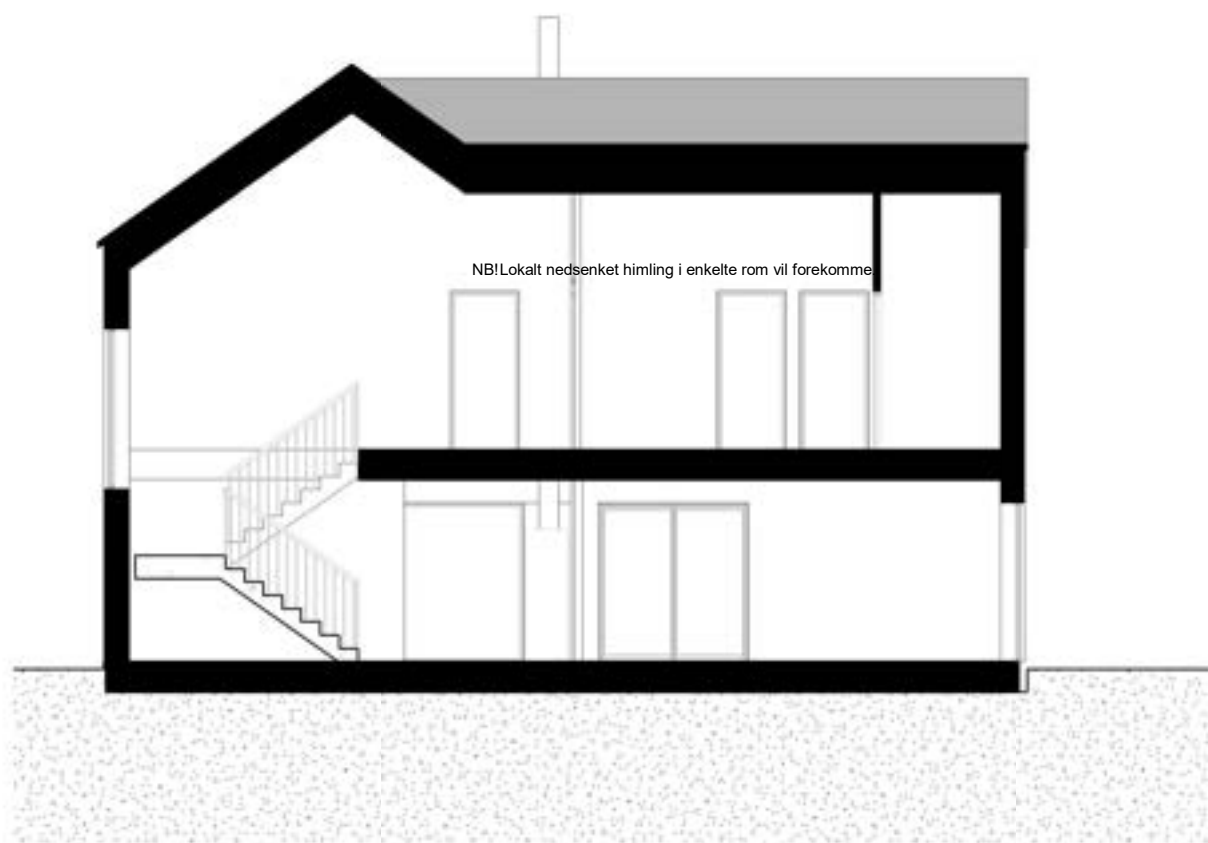
Fase **Kontraktstegning**



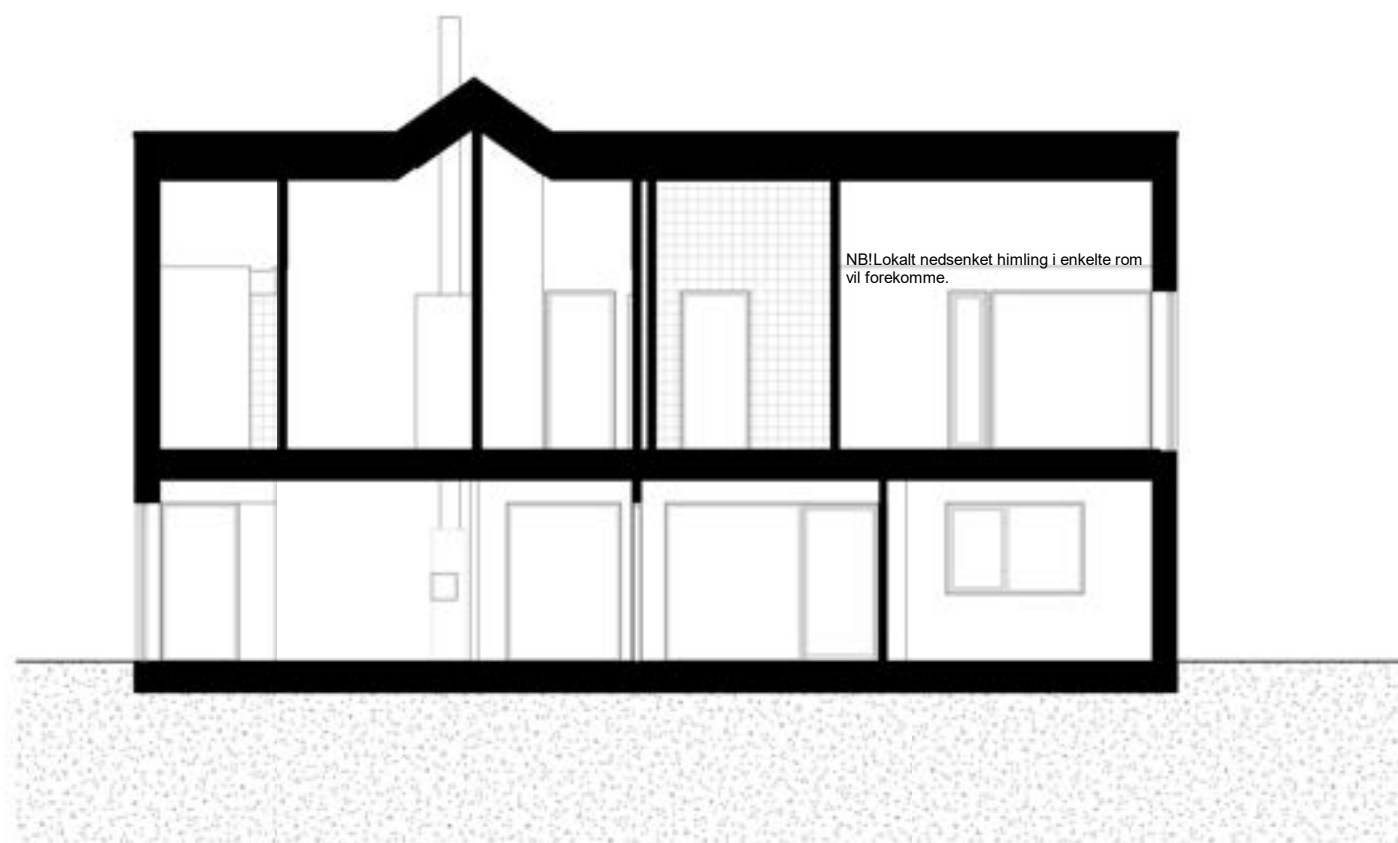
Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200 F
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21 Org. 987 018 216
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn. er	Utskriftsdato 10.03.2021
Målestokk 1 : 100 /A3	Tegn. nr. M-1



Kontrakt snitt AA
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100

Tiltakshaver Vik utvikling Enebakk As Prosjektnummer/-navn/-type 2009 Vik Skog	Tegning Snitt Fase Kontraktstegning	 shark sted + helhet + arkitektur Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200 F 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Org. 987 018 216 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn. er Målestokk 1 : 100 /A3	Utskriftsdato 10.03.2021 Tegn. nr. M-2
--	---	--	--	--



Kontrakt Fasade nord
1 : 100



Kontrakt fasade øst
1 : 100



Kontrakt Fasade sør
1 : 100



Kontrakt Fasade vest
1 : 100

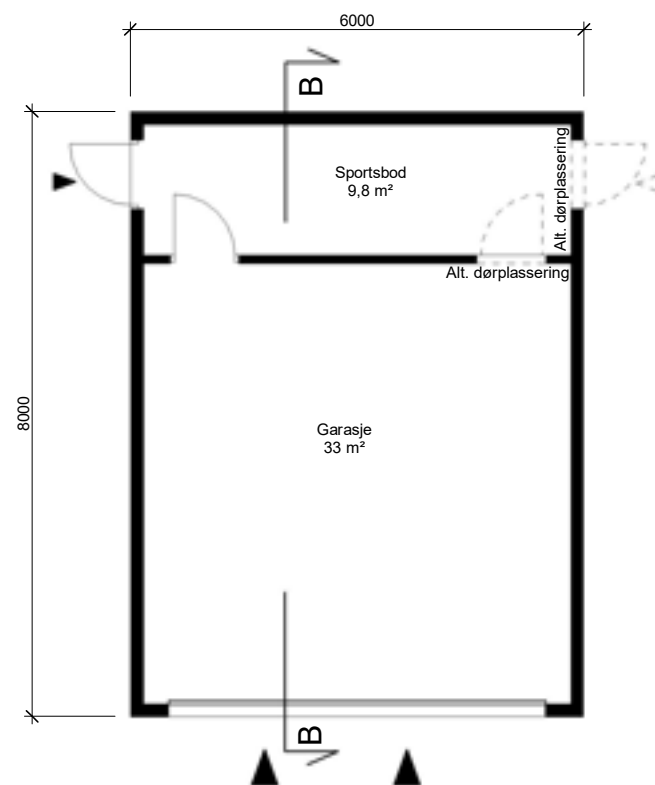
Tiltakshaver
Vik utvikling Enebakk As
Prosjektnummer/-navn/-type
2009 Vik Skog

Tegning
Fasader
Fase Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200 F
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Org. 987 018 216
Mail: shark@shark.no

Saksbehandler/tegn. er	Utskriftsdato 10.03.2021
Målestokk 1 : 100 /A3	Tegn. nr. M-3



BRA: 43m²

Kontrakt plan
1 : 100



Kontrakt snitt BB
1 : 100



Kontrakt 1
1 : 100



Kontrakt 3
1 : 100



Kontrakt 2
1 : 100



Kontrakt 4
1 : 100

NB. Retning på takfall
kan variere på de
ulike eiendommer

Tiltakshaver
Vik Utvikling Enebakk AS

Prosjektnummer/-navn/-type
2009

Vik skog

Tegning
Plan, snitt og fasader

Fase
Kontraktstegning



Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no



Saksbehandler/tegn.

er

Målestokk

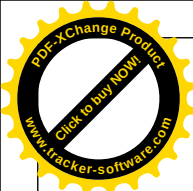
1 : 100

Utskriftsdato

30.03.2021 11:45:

Tegn. nr.

Type 2-1



H	Justert kotehøyder på felt B10. Justert/foreløpig kotehøyder B2, B3,B12	A.K.	10.05.21
F	Reitert opp kotehøyder på felt B10-6	A.K.	22.04.21
G	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	SGM	DATO

Fase:	Rammesøknad		
Målestokk :	1 : 600		
Utskriftsdato:	Saksbehandler/tegn:	Designer	

Prosjektnummer:	2009
Prosjektnavn:	Vik Skog
Tiltakshaver:	Vik utvikling Enebakk AS



sted · helhet · arkitektur

Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200f
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no

NIPROSJEKTER/2020/2009 Vik Skog Ytre Enebakk16 tegninger og beskrivelser6.2 ARKS tegninger17 Forprosj.terreng1210.6.21	
A102	Tegn. nr:
Tegning:	Utomhusplan hele

Kjøpekontrakt For Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 14-0389/21

Omsetningsnr:

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43.

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Født/Org.nr.
Vik Utvikling Enebakk AS	, Tlf:	922 998 264

heretter kalt **selger**, og

Ola Normann

heretter kalt **kjøper**

1. Salgsobjekt og tilbehør

1.1. Boligen

Selger overdrar til kjøper hus nummer xx eiendom:

Vik Skog, 1914 Ytre Enebakk på

Gnr. 91 Bnr. 868 i Enebakk kommune Eierandel: 1/1

m/eiertomt, («**boligen**»).

Endelig Gnr og Bnr vil bli tildelt når eiendommen er fradelt.

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, salgsoppgave mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakten.

1.2. Prosjektet

Hjemmelshaver til eiendommen er Vik Utvikling Enebakk AS.

Prosjektet er planlagt med 81 hus.

1.3. Biloppstillingsplass

Til boligen medfølger:

1.4. Bod

Til seksjonen medfølger:

1.5. Tilbehør

Tilbehør som følger med eiendommen ved handelen:

Se eget vedlegg over løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør leveres:

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1. Kjøpesummen

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. 0,- - kroner.

2.2. Oppgjør

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers klientkonto etter anmodning	kr.	10% av kjøpesum
Til meglers klientkonto senest tre dager før overtakelse:	kr.	0,-
Sum kjøpesum	kr.	0,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke følgende omkostninger:

Sum omkostninger	kr.	0,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr.	0,-

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Selger/entreprenør vil fakturere tilvalgene under byggeprosessen. jmf. kontraktens punkt 9.

2.3. Justering av kjøpesummen

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Partene har ikke anledning til å kreve justering av kjøpesummen ut over det som følger av bustadoppføringsloven eller denne avtalen.

2.4. Endrings- og tilleggsarbeider

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.

Se for øvrig denne kontraktens punkt 9.

2.5. Meglers honorar

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (4) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen.

3. Forbehold

Selger tar følgende forbehold ihht. bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum:

- Alle nødvendige kommunale godkjenninger er gitt så som rammetillatelser og igangsettelsestillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt.
- Godkjent rammetillatelse foreligger på felt B8, B9 og B10. Igangsettingstillatelse foreligger på felt B8.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 31.12.2021 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Partene aksepterer at arealavvik for eiendommens tomteareal, dersom avviket ikke er vesentlig, ikke er reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Selger tar forbehold om mindre avvik (+/- 2 %, dog minimum 1 kvm) i alle de oppgitte arealene (BRA/P-rom/enkeltrom) som følge av at arealberegningene er foretatt på tegninger før byggene er oppført/påbegynt.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Utvendig planter, trær og utemøbler som er illustrert vil kun være delvis i samsvar med endelig leveranse, samt at beplantningen som er illustrert viser en situasjon hvor disse har vært etablert i noen år.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsførings- materiell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensikts- messige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen og kommunens saksbehandling. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Illustrasjoner viser også bebyggelse på øvrige delfelter innenfor planområdet. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger, kotehøyde og plassering, vil kunne avvike fra illustrasjonene. Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpe- kontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøpet, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 20 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter

eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Salgsinformasjonen er ikke bindende for detaljutforming og farger. Presentasjoner, bilder, planer og skisser i salgsinformasjonen er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. Dersom selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan selger foreta endringer fra salgsinformasjonen. Selger kan ikke utføre endringer som reduserer forutsatt standard.

Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte boliger. Dette kan medføre endringer i planlagt fasade, garasjer, hager etc. Slike endringer utgjør ikke en mangel.

4. Garanti

Straks etter avtale er inngått, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan selger stille garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt (se kontraktens punkt 3). Det samme gjelder dersom kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld.

Ved avtale om forskuddsbetaling fra kjøper, som skal utbetales fra meglers klientkonto til selger, skal selger stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Frem til det er dokumentert at selger stiller garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

5. Meglerforetaket

Eiendommen er formidlet av

P33 Eiendomsmegling AS («Megler»)

Parkveien 33b, 0258 Oslo

0258 Oslo

E-post: oppgjor@nordvikbolig.no

Organisasjonsnummer: 915491065

6. Oppgjør

6.1. Oppgjørsfunksjonen

Oppgjør blir foretatt av

Nordvik Oppgjør AS («Oppgjør»)

Postboks 397 Skøyen

0213 Oslo

E-post: oppgjor@nordvikbolig.no

Organisasjonsnummer: 814449912

Nordvik oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at

eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forplikter selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

6.2. Betalingstidspunkt

Det er avtalt at kjøper skal betale 10%/kr xxxxx i forskudd. Beløpet forfaller til betaling trede dager etter at begge parter har signert denne kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til bufl § 12/kjøpekontraktens punkt 4.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf bufl § 47.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

6.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglernes klientkonto nr. **1450 14 08817, KID: xxxxxxxxxxxx**. Alle innbetalinger bes merket med **14-0xxx/xx/Vik Skog**.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til **oppgjør@nordvikbolig.no**.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

6.4. Pantedokumenter

Dokumenter fra Kjøper som skal tinglyses, må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonssummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

Eventuelle pantedokument(er) til kjøpers bank må være mottatt før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt.

6.5. Tinglysing av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling, er kjøpers ansvar.

Gjennomføringen av oppgjør kan ta noe lenger tid enn det som er vanlig ved salg av bruktbolig, fordi selger skal seksjonere eiendommen. Kjøpesummen står i denne perioden på meglers klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 12.2.kjøpers mislighold.

6.6. Igangsettelse av det økonomiske oppgjøret

Utbetaling fra megler til selger skjer når skjøte er tinglyst på kjøper.

Det tar vanligvis cirka 15 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 15 dager før oppgjør ovenfor selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

6.7. Renter

Det utbetales rente til selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken.

Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives selger rentene.

7. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Boligen overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art utover det som følger av grunnboken. Selger er forpliktet til å underrette megler umiddelbart hvis det blir avholdt utleggsforretninger før skjøtet er tinglyst. Selger er forpliktet til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri - eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt - de lån som fremgår av grunnboksutskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Kjøper er klar over at selger ved etablering av eierseksjonssameiet vil måtte etablere heftelser på eiendommen som følge av fordelingen av den felleseide eiendommen. Selger skal ved overtagelse informere kjøper om hvilke heftelser som skal registreres på eiendommen.

Sameiet har panterett i seksjonen som sikkerhet for oppfyllelse av felles forpliktelser på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens § 31. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsutgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, § 6-1.

8. Tinglysing/sikkerhet

8.1. Skjøte

Samtidig som denne kontrakten signeres, utsteder selger skjøte til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert omkostninger (jf. punkt 2).

Dersom flere kjøper eierseksjonens sammen, vil hver kjøper bli oppført med like eierbrøker. Dette gjelder med mindre megler har mottatt skriftlig instruks om noe annet, senest fjorten dager før overtagelse.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

8.2. Urådighetserklæring

Selger har utstedt et pantedokument til eiendomsmegler. Pantedokumentet lyder på samlet kjøpesum + 50 % for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for:

- forpliktelser som selger har eller måtte få til.
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at kjøpers eventuelle pantekreditor får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres kjøper uten uvedkommende heftelser.
- oppgjør av kjøpers og selgers forpliktelser i forbindelse med handelen.

Kjøper er klar over at dette pantedokumentet er etablert på hele grunneiendommen, i forkant av seksjonering, men at dette pantet følger med over på den enkelte seksjon frem til det slettes ved oppgjør av den enkelte seksjon. Siden pantedokumentet gjelder flere seksjoner kan dette bli slettet for seksjonen ved samlet sletting, og derfor bli liggende på seksjonen etter overtagelse og tinglysning på den enkelte seksjon. Hvis kjøper krever pantedokumentet slettet på sin seksjon, vil dette bli gjennomført etter mottatt krav fra kjøper hvis det er grunnlag for sletting.

Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysning og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

8.3. Tinglysing

Dokumenter som skal tinglyses av kjøper må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonssummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

9. Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet er priset med forutsetning om en rasjonell fremdrift hvor standardisering av tekniske løsninger og materialer er avgjørende for pris og fremdrift. Valg utover tilvalgslisten kan medføre uforholdsmessige kostnader og forsinke ferdigstillelse. Selger har rett til å kreve forholdsmessig tilleggsbetaling og tilleggsfrist ved avtalte endringer, jf. bustadoppføringslova § 11.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal selger gi kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadmessige konsekvens. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig og angi størrelsen på vederlag og endrede frister skal angis.

Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. bustadoppføringslova § 44.

Eventuelle tilvalgs bestillinger faktureres direkte fra entreprenør/selger. Entreprenør har rett til å fakturere for påløpte kostnader tilknyttet tilvalg og endringer så snart dette er levert/bygget i den aktuelle boligen. Dette inkluderer også prosjekterings- kostnader. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgs- brosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

10. Tomt og utendørsarbeider

Utomhusarealet skal leveres i henhold til utomhusplanen og salgsinformasjonen vedlagt denne kontrakten.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, skilt mv. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Kjøper aksepterer at realsameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av eierne og herunder også på vegne av kjøper. Ved signering av denne kontrakten gir kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten gir også styret rett til å beslutte eventuelle tilbakehold/deponering for uferdige eller mangelfulle arbeider.

11. Overtakelse

11.1. Tidspunktet for overtakelse

Antatt overtakelse vil være i løpet av **x og y kvartal, år** / **Mangler data**. Dette forutsetter at det gis igangsettelsestillatelse innen **x og y kvartal, år**. Ved senere byggestart endres antatt overtakelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes tidspunktet der byggearbeidene igangsettes. Grunnarbeider er ikke å anse som byggearbeid.

Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Når budaksept foreligger fastsetter selger en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelses- perioden begynner og slutter. Senest 12 uker før overtagelse skal selger melde ifra om overtagelses periode innenfor 4 uker. Senest 6 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkts- utløsende.. Endelig overtagelse kan skje tidligere enn angitt i 3 måneders perioden. Det skal da varsles senest 12 uker før ny overtagelse dersom boligen ferdigstilles tidligere enn varslet. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 31.12.2021.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet.

Før overtakelse gjennomføres, forplikter selger seg til å ta kontakt med megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

11.2. Risikoens overgang

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av boligen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle eiendommens eventuelle inntekter.

Når risikoen for boligen har gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selger ikke svarer for.

11.3. Overtagelsesforretning

På overtakelsen skal partene gjennomgå boligen sammen.

Selger skal sørge for at det utarbeides en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelse kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen.

Boligen skal overleveres i byggrensjort stand.

Overtakelsesprotokollen skal selger umiddelbart sende til megler.

12. Kjøpers og selgers mislighold

12.1. Selgers mislighold

12.1.1 Reklamasjon

Kjøper må reklamere til selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2).

12.1.2 Mangler

Dersom eiendommen har en mangel kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel IV og V kreve retting, prisavslag, erstatning, heving, deponering og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

I nye bygg forventes i noen grad sprekker i tapet, svinnriss, maling ved skjøter og sammenføyinger etc. Slike forhold utgjør ikke en mangel.

12.1.3 Forsinkelse

Dersom selger ikke oppfylder sine forpliktelser etter avtalen til rett tid, kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dagmulktsskrav skal rettes mot selger. Satsen for dagmulkt er 0,75 promille, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes forhold som selger ikke har kontroll over, eksempelvis streik, lockout eller lignende.

12.2. Kjøpers mislighold

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til kjøperen.

Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når det, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. bustadoppføringslova § 57.

12.3. Utkastelse

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdslova § 4-18 og § 13-2 (2), bokstav e.

13. Ettårsbefaring

Selger skal på eget initiativ innkalle kjøper til ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelse. Under ettårsbefaringen skal selger føre protokoll, som skal signeres av begge parter.

Selger innkaller styret til ettårsbefaring av sameiets fellesareal.

14. Forsikring

Bolig og innboforsikring må tegnes av kjøper fra overtakelsesdatoen.

Frem til overtagelse plikter Selger å besørge at Selgers forsikring dekker eventuelle forsikringsbehov for eiendommen.

15. Avbestilling

Ved avbestilling etter vedtatt byggestart, har selger krav på full erstatning for sitt økonomiske tap, jf. bustadoppføringslova § 53. Kjøper gjøres oppmerksom på at erstatningskravet kan bli omfattende.

16. Etablering av realsameie

Boligen vil, sammen med de øvrige 87 boligene bli pliktig medlem av velforening/realsameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med gjeldene regler.

Kjøper og kjøpers rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av realsameiet.

Kjøper er forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets driftsutgifter.

Vedtekter og budsjett over driftsutgifter fastsettes i ekstraordinært årsmøte.

17. Diverse

Både kjøper og selger samtykker til at eiendomsmegler etter forespørsel fra forsikringsselskap eller advokat kan utlevere dokumenter som er utarbeidet i forbindelse med handelen. Dette omfatter ikke e-poster eller annen korrespondanse mellom megler og kjøper eller selger.

18. Særlige bestemmelser

Ferdsel på byggeplassen før overtakelse er ikke tillatt. Dersom kjøper skal besøke byggeplassen må dette skje i følge med en representant fra selger.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtakelse. Kjøper aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtakelse fortsatt kan være bygg- og anleggsaktivitet.

Denne kontrakt kan ikke transporteres og gjelder individuelt for kjøper.

19. Vedlegg

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Leveransebeskrivelse
- Plan- og fasadetegninger
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Utkast vedtekter til Realsameie
- Reguleringsplan- bestemmelser

Tilleggsavtaler til denne avtalen som inngås etter denne kjøpekontrakten, gjelder foran denne avtalen.

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom kjøper og selger, og at megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som kjøper og selger har påtatt seg.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beholdes av megler.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Oslo, den

Selger

Vik Utvikling Enebakk AS

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.

VEDTEKTER FOR Vik Skog Realsameie

Gjeldende fra salgsstart mai 2021

§ 1. Vik Skog realsameie (Sameiet) er eier av fellesarealet gnr. X, bnr. Y i Enebakk kommune. Andelene i Sameiet er tinglyst på hver av sameiernes boligeiendommer og følger automatisk med ved overdragelse av boligeiendommene. Sameiet har 89 sameiere, hver med like stor eierbrøk.

§ 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 11-1, 11-2, 12-1 og 12-2 og 91/881 plikter i fellesskap å drifte, vedlikeholde og eventuelt oppgradere eiendommenes felles avkjørsel (f_SKV4). Kostnadene deles likt mellom disse eiendommene.

Eiendommene 10-7 til 10-10 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 tinglyst rett til å benytte felles avkjørsel f_SKV5, og bekoster selv alle kostnader med drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av eiendommens avkjørsel.

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

§ 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. Til sikkerhet for

sameiets krav om betaling av fellesutgiftene har sameiet tinglyst et 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.

ORDENSREGLER FOR VIK SKOG REALSAMEIE

Gjeldende ved salgsstart i mai 2021

§ 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. Musikkanslegg 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, parabolantennner, antenner o.l. må forhåndsgodkjennes av styret før montering. Markiser, utvendige persienner 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.

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

Nr. 461

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

Reguleringsbestemmelser datert 26.05.2017, sist revidert 06.03.2019
 Plankart datert 26.05.2017, sist revidert 31.08.2018

§ 1 Planens formål

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

§ 2 Avgrensning av planområdet

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

§3 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

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

Boligbebyggelse (B1-B13)

Barnehage (BBH)

Energianlegg offentlig (o_BE1-BE2)

Renovasjonsanlegg offentlig (o_BRE1-BRE5)

Lekeplass felles (f_BLK1-BLK3)

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

Kjøreveg offentlig (o_SKV1 – o_SKV3)

Kjøreveg felles (f_SKV4 – f_SKV5)

Fortau offentlig (o_SF1, o_SF2)

Annen 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, regnbet eller andre åpne overvannsanlegg. En kombinasjon av de ulike tiltakene er å foretrekke, da dette gir større robusthet for løsningene. Takvann skal ledes ut på terreng eller infiltreres i bakken – taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til felles overvannsledning i veien.
- Avrenning av overvann skal skje i åpen grøft.

Miljøoppfølgingsprogram

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

§ 4.4 Kulturminner § 12-7, nr. 6

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

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Boligbebyggelse

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

- Innenfor felt B3 og B6 kan det oppføres eneboliger/rekkehus/tomannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.
- Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Det tillates både pulttak, flate tak og saltak.
- Takterrasse tillates etablert, men rekkverk skal ikke overstige maks gesimshøyde.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er som følger:
Eneboliger: 250 m²
Rekkehus/tomannsboliger: 200 m².
- Garasjer kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m målt fra 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 gjeninnplantning 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.



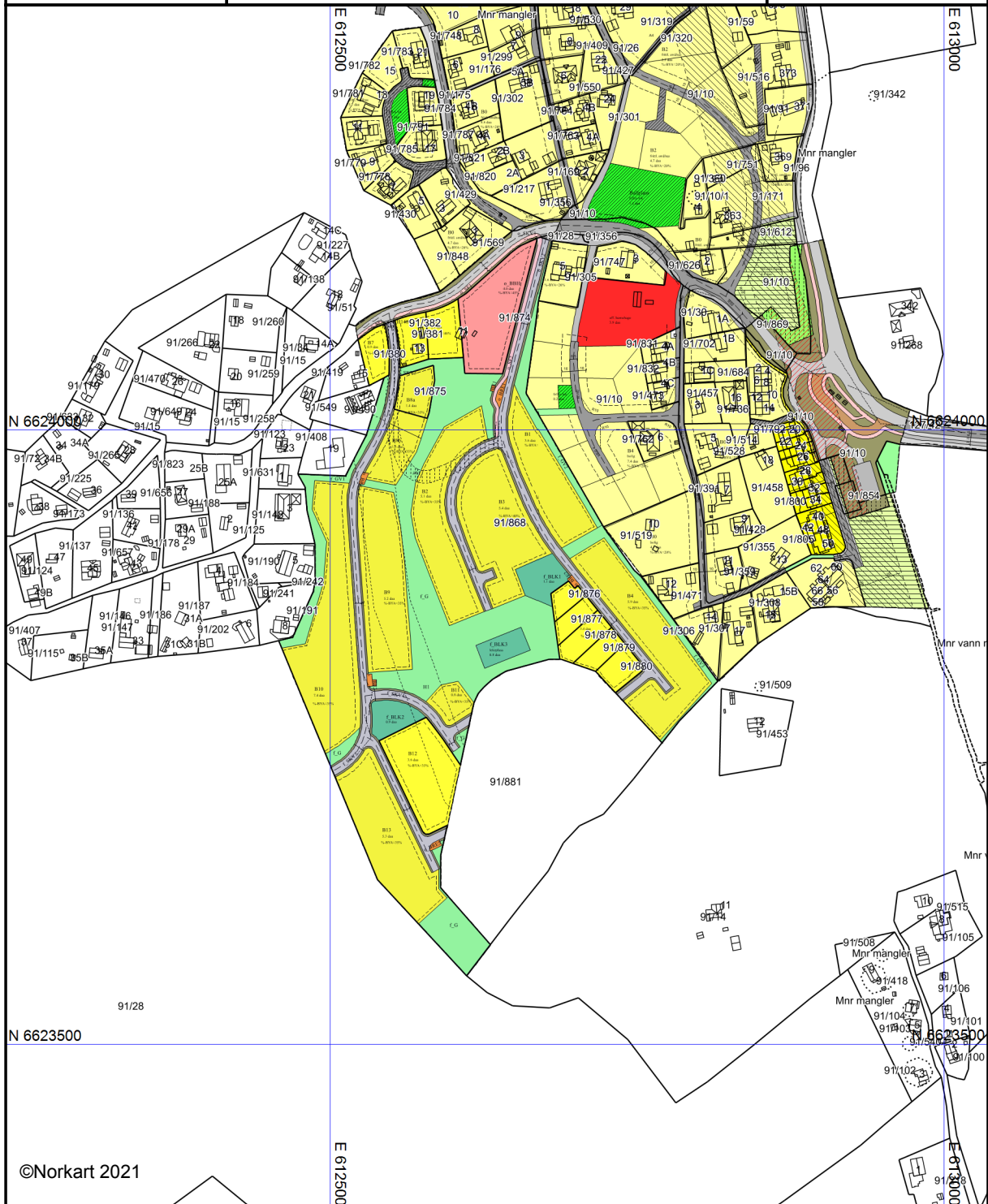
Enebakk kommune

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