VIK SKOG

Moderne atriumhus og
eneboliger i Ytre Enebakk.

Innhold



8
Om Vik Skog

10
Arkitekten forteller

12
Interiør og tilvalg



20
Miljø og bærekraft

22
Om Ytre Enebakk

26
Skoler og barnehager



28
Mobilitet

30
Områdekart



32
Utomhusplan

34
Plantegninger

68
Hvorfor velge nytt?

70
Om utbygger

72
Leveransebeskrivelse

78
Salgsoppgave

84
Kontakt



*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



I Vik Skog bor du tett på skogens ro, med kort vei til byens puls.

Oppfyll boligdrømmen rett utenfor byen, på en solrik høyde i Ytre Enebakk tilbyr vi 81 romslige eneboliger og atriumhus i moderne arkitektur. Boligene er fra 170- 320 kvm, beliggende i naturskjønne omgivelser og med kun 25 minutters avstand fra Oslo. Området er svært barnevennlig med nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Det er gangavstand til et nydelig vann med både bade og fiskemuligheter, eller hva med en tur i kano? Valgmulighetene er mange i Ytre Enebakk, et spennende område i stadig utvikling.

Arkitekten forteller

Da vi i Shark arkitekter skulle utforme boligene på Vik Skog, visste vi to ting: Uteområdene skulle legge premissene, og overgangen mellom hus og hage skulle være glidende, lys og åpen. Vi lot oss inspirere av stedet, nær skogen, vann og natur, og utformet trehus med et moderne uttrykk.

Vi la husets viktigste sosiale rom på bakken, med kort vei ut til både hyggelige frokostplasser og romslige terrasser med kveldssol. De fleste husene er vinkelhus, som gir lune kroker og skjermet privatliv. Samtidig åpner de seg ut mot det grønne, og store vinduer med glass ned til gulvet sørger for god flyt mellom ute og inne.

På området sett under ett har vi fulgt samme idé. Husene er satt relativt tett, slik at samlede gateløp med mulighet for spontane møter avgir plass til beplantede fellesområder. Det er mulig å bevege seg på tvers i grøntdragene, og alle husene har enkel tilgang til friarealer. Vik Skog blir et flott sted for barn å vokse opp og voksne å utvikle seg videre.

Nærheten til naturen var viktig da vi valgte formspråket for Vik Skog. Enkle, tradisjonelle former kombineres med naturlige materialer og store glassflater ut mot det grønne. Dette gir et helhetlig preg på området. Samtidig gir ulik fargebruk, varierende høyder og tomtetilpassede husmodeller variasjon og skaper individualitet.

De store, luftige interiørene utnytter plassen på en god måte, familiens sosiale rom ligger på bakkeplan, mens de mer private arealene ligger i andre etasje. I de største husene har vi prioritert store foreldresuiter, passelig adskilt fra romslige barneavdelinger.

Kombinasjonen av mulighet for privat familieliv og enkel tilgang til fellesskap og natur, vil gjøre Vik Skog til et spesielt godt sted å bo, med liv mellom husene og rom til både å puste ut og utfolde seg.

Velkommen hjem, hilsen oss i Sted Helhet Arkitektur – Shark AS



Shark Arkitekter



Interiørarkitekten forteller

«Begge interiør-konseptene fokuserer på å slippe naturen inn og skape en luftig følelse.»

Interiørarkitekt Mariann Paulsen fra Paulsen og Nilsen forteller om interiør-konseptet.

Det er laget to interiørkonsepter for Vik Skog. Ambient er lys og lett, nordisk og frisk. Subtil er dempet, nyansert og sofistikert. Begge konseptene fokuserer på å slippe naturen inn og skape en luftig følelse. Videre er det planlagt for romslige hus med en åpen og sosial planløsning og mønet takhøyde. Det er lagt inn generøse kjøkkenløsninger og alle hus har hver sin hage med indoor/outdoor-feeling. Med store vinduer blir det gode lysinnslipp. Gjennomtenkt materialbruk gir identitet til rommene. Alle boligene har flere bad, og hovedsoverommet har stor garderobe eller walk in closet, samt eget bad knyttet til soverommet. Det er flere muligheter for individuelle løsninger, i ferdige tilvalgspakker kan du velge veggfarge, himling, benkeplate, armaturer og baderomsinnredning.

01 Ambient

Standard

/ Kjøkken i ask - naturen inn. Mykt og luftig uttrykk. Benkeplate i samme materiale for en helhetlig look.

/ Benkeplaten kan oppgraderes som tilvalg til en lys steinkompositt. Praktisk materiale som spiller på lag med asken.

/ Matte fliser i entre (60x60 format) - både tidløst og bringer naturen inn. Inne i husene møter man et rolig, lyst eikegulv i matt, børstet utførelse.

/ Matt malte veggflater.

/ Bad: fliser 60x60 i lys nyanse gir letthet og romfølelse til badet. Servantskap med rillet front. Rundt speil med lys.

/ Oppgradering til aksentflis i dusjssone som tilvalg.

/ Tilvalg: Spiler i himling; gir rommet dybde samt fremhever den fantastiske takhøyden.



Gulv
1-stavs eikeparkett.



Gulv entré
60x60 format

Veggfarge
Silke



Veggfarge
Lys antikkgrå
(Tilvalg)

Veggfarge
Granskygge
(Tilvalg)



Himling
Spiler
(Tilvalg)

02 Subtil

Tilvalg

/ I det mer dempede konseptet; Subtil, er paletten i kjøkkenet varm og inkluderende med en dunkel, men frisk nyanse på frontene.

/ Laminatbenkeplate likner norsk skifer, understreker det naturlige, kan oppgraderes til en mørk stein som henter opp det taktile i de øvrige materialene.

/ Kjøkkenene er rause - høyskap og godt med benkeplass.

/ Fliser i entre (60x60) og mørkere en-stavs matt tregulv i resten av huset. Gulvet henter inspirasjon fra de ulike nyansene av brunt i naturen; jord, skog og fjell.

/ Fargene er støvet og nedtonet med en hint av kulør.

/ Sorte detaljer for interessante kontraster.

/ Bad: store fliser i 60x60 format.

/ Servantmøbel i valnøtt, tidløst og i harmoni med øvrige materialer.

/ Stort speil med belysning og sort ramme gir en møblert følelse.

/ Oppgradering til aksentflis i dusjssone som tilvalg.

/ Tilvalg: Spiler i himling; gir rommet dybde samt fremhever den fantastiske takhøyden.



Gulv
1-stavs eikeparkett.

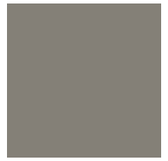


Gulv entré
60x60 format



Veggfarge
Lys antikkgrå

Veggfarge
Granskygge



Veggfarge



Himling
Spiler



*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Vi bygger på plass

Som byggherre er vi en forkjemper for å bygge kvalitetsboliger i tre, enten det er eneboliger, rekkehus eller lavblokker. Våre boliger er plassbygget, som igjen gjør at boligene bygges etter solide norske håndverkstradisjoner. Vi har lang erfaring med å bruke lokale leverandører og faste samarbeidspartnere som sikrer oss kvalitet i alle ledd, fra spaden settes i jorda til nøkkelferdig bolig.

Med plassbygde hus får prosjektet en fleksibilitet i prosessen, både rundt detaljeringer og byggekvalitet. Selve begrepet plassbygget, betyr at vi bygger boligen på stedet. Fleksibiliteten dette innebærer er blant annet at det gir rom for å justere valgte løsninger og mulighet til å tilføre ytterligere kvaliteter under byggeprosessen. Kvaliteten på en bolig ligger i stor grad i muligheten til å fordype seg i detaljene.

Med riktige samarbeidspartnere, kvalitetsprodukter og gode råvarer, ligger det godt til rette for å skape en bolig som både er vakker og har varige kvaliteter. Hvert prosjekt blir ivaretatt av dyktige medarbeidere som følger prosessen fra bygge-start til ferdig, overlevert bolig.

For oss er hvert bygg noen andres boligdrøm. Du kan være trygg på å bli godt ivaretatt gjennom hele prosessen; fra plan-leggingsfasen med arkitekt, til byggefase og tilvalgsfasen. Vår ambisjon er å skape hjem av høy kvalitet, som er lokalt tilpassede, og som gjør minst mulig skade på miljø og natur.





Om Ytre Enebakk

Tre mil sørøst for Oslo finner du Enebakk kommune, en landbrukskommune med Oslo, Ski, Spydeberg, Hobøl, Lørenskog og Rælingen som nærmeste naboer. Enebakk har en gammel inndeling i Fjerdinger. De opprinnelig seks Fjerdingene er i dag blitt til tre kretser, Flateby, Kirkebygda og Ytre Enebakk. Navnet «Ytre Enebakk» kommer fra bygdas opprinnelige navn ”Ytterbygda” eller ”Ytterbygdsfjerdingen”.

Ytre Enebakk er et pendlersted med sterk tilknytning til Oslo og Ski kommune. Totalt bor det rundt 4500 mennesker her. Det forventes at innbyggertallet vil øke i årene som kommer. Ytre Enebakk kan også skilte med en av de yngste befolkningene i landet.

Ytre Enebakk er familievennlig og kan tilby fem barnehager, egen barneskole som stod ferdig i 2018 og Mjær ungdomsskole.

Området kan by på både natur og kultur med permanente utstillinger og flere gallerier som stiller ut kunst fra både lokale kunstnere og andre. Dessuten er det rikt sang- og musikkliv. Ytre Enebakk er et aktivt tettsted med lange tradisjoner innenfor vintersport, særlig skihopp og langrenn. I denne delen av kommunen finner man Østbybakken, et moderne lysløypeanlegg og et løypenett som strekker seg langt innover i Østmarka. Her finnes også Østmarka golfklubb, en av østlandets beste golfbaner, samt skytebane, vannskianlegg, idrettshall, tennisbaner, fotballbaner (Drivplassen og Mjærstadion).

Driv IL er idrettslaget i Ytre Enebakk. Klubben har mange lag i flere ulike idretter og aldersgrupper bl.a. fotball, håndball, friidrett, tennis, orientering og langrenn. Ved Mjær i Ytre Enebakk ligger også Enebakk Vannskiklubb.

Ytre Enebakk og de nærliggende områdene byr på mange tilbud for store og små.

Fra Vik Skog er det kort vei til Østmarka og et stort utvalg turstier og lysløyper. Det er enkel tilgang til flotte tur- og friluftsområder. Blant annet Vangen skistue, som er en fin destinasjon i seg selv, ikke minst er det et ypperlig utgangspunkt for både kortere og lengre turer gjennom hele året. Vangen ligger idyllisk til med utsikt over Mosjøen, er åpen hver dag hele året og tilbyr aktiviteter som kanopadling og kanefart. I Vik Skogs nærliggende omgivelser finner du også en flott idrettshall, lekeplasser, en populær vannskiklubb og fotballbaner. Området byr på noe for enhver, både for den som søker skogens ro og aktiviteter i felleskap med andre.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du flere servicetilbud har Vågsenteret 14 forretninger under samme tak. Området har god offentlig kommunikasjon til både Oslo sentrum og Ski, hvor man blant annet finner et av Norges største kjøpesentre.



Nærliggende Lyseren passer perfekt til et oppfriskende bad og aktiviteter og det finnes flotte turstier rundt vannet.





Østmarka Golf er en av Østlandets beste golfbaner.



Skoler og barnehager

Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i Vik Skogs nærmeste omkrets. Området sogner til Ytre Enebakk barneskole og Mjær ungdomsskole.









Nylende barnehage med fem avdelinger for barn fra 1 til 6 år.

Ved skolestart høsten 2018 stod nye Ytre Enebakk skole klar ved bredden av Mjær innsjø.

Mobilitet

Det er kort vei til både Oslo og Ski fra Ytre Enebakk. Enten du er syklist, bilist eller reiser kollektivt.





Med offentlig kommunikasjon

/ Buss 550 til Oslo - 50 minutter
/ Buss 520 til Ski - 30 minutter
/ Buss 550 + Flytog - 1 time 30 minutter



Med bil

/ Oslo - 25 minutter
/ Gardermoen - 60 minutter
/ Ski - 19 minutter



Med sykkel

/ Lyseren Strandpark - 25 minutter
/ Østmarka Golfklubb - 10 minutter
/ Mjærskautårnet - 30 minutter
/ Ski stasjon - 50 minutter

Områder

1. Ytre Enebakk
2. Ski
3. Kolbotn
4. Oslo
5. Nesodden

Skoler og barnehager

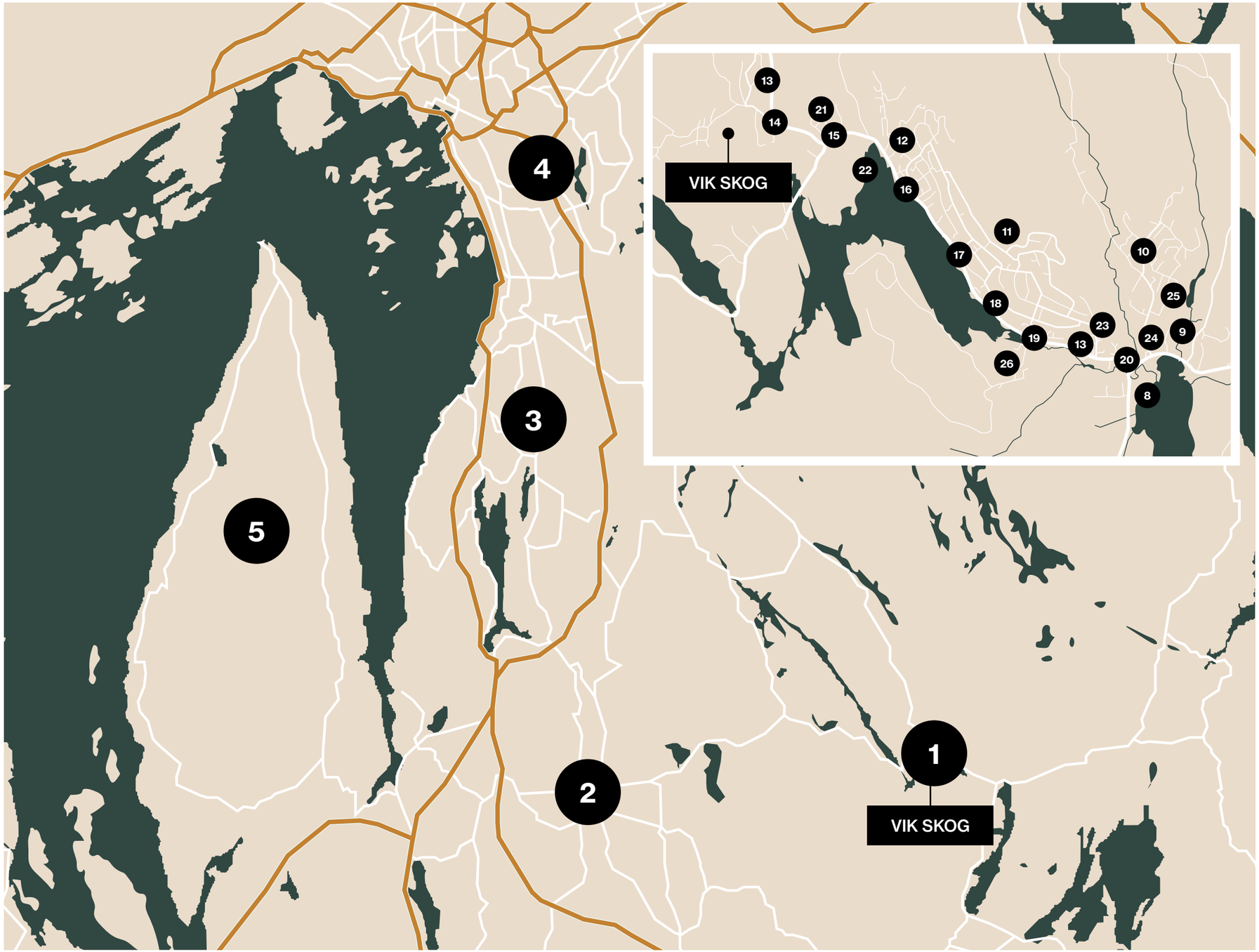
8. Ytre Enebakk Skole
9. Mjær Ungdomsskole
10. Østmarkskollen Barnehage
11. Ytre Enebakk Barnehage
12. Nylende Barnehage
13. Trollskogen Barnehage

Offentlig kommunikasjon

14. Råken Bussholdeplass
15. Vik Bussholdeplass
16. Kjellås Bussholdeplass
17. Vågvann Bussholdeplass
18. Skovheim Bussholdeplass
19. Vestby bru Bussholdeplass
20. Tangen bru Bussholdeplass

Servicetibud

21. Maliks Vik bistro
22. Vik badeplass
23. Vågsenteret
24. Kiwi
25. Mjær stadion
26. Østmarka golfbane





Utomhusplan

- Boliger
- Uteområder
- Fellesområder
- Lekeplass
- Idrettsplass
- Kommer for salg

Uteområder og lekeplasser



Vippe
Robinia



Dobbeltårn
Robinia



Huske 2 seer
Robinia



Møbelgruppe
Agora



Pendelhuske
Robinia



Klatretårn
Robinia



Sandkran
Oase



Karusell
Robinia

Bolig A

Boligen vil få et romslig spisekjøkken med utgang til solrik terrasse. Kjøkkenet/spisestuen vil få god takhøyde som gir et luftig preg. Ved spisestuen vil det være en peis som gir varme og hygge på kalde vinterdager.

Stor stue med flere møbleringsmuligheter og store vindusflater som gir kontakt med utearealet. Videre i boligens 1. etasje er det teknisk rom/vaskerom og separat toalett i tilknytning til entre. Gjennomgående lysinnslipp gir boligen rikelig med naturlig lys.

Opp i boligens 2. etasje er det hele 4 soverom av god størrelse og hoved-soverommet får walk-in garderobe og eget baderom. Videre er det enda et baderom, og en romslig loftsstue med en mønt takhøyde.

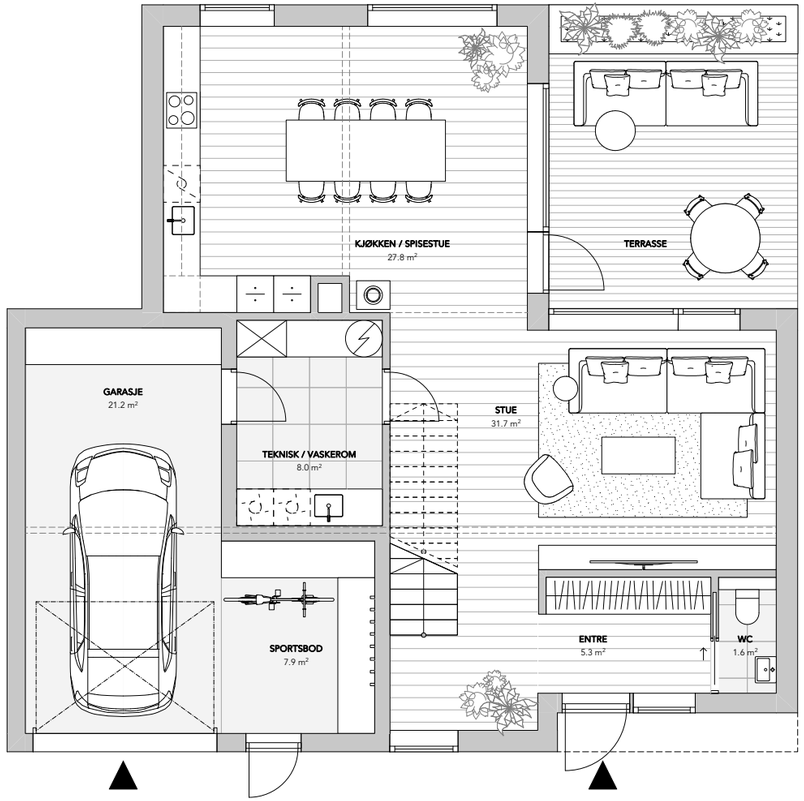
Det er integrert garasje med sportsbod og inngang til boligen dirkete fra boligens 1 etasje.



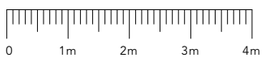
Bolig A

Første etasje | BRA: 86 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**216 m²**
Total bolig P-Rom:	**185 m²**
Garasje BRA:	**21 m²**



Skala 1:100

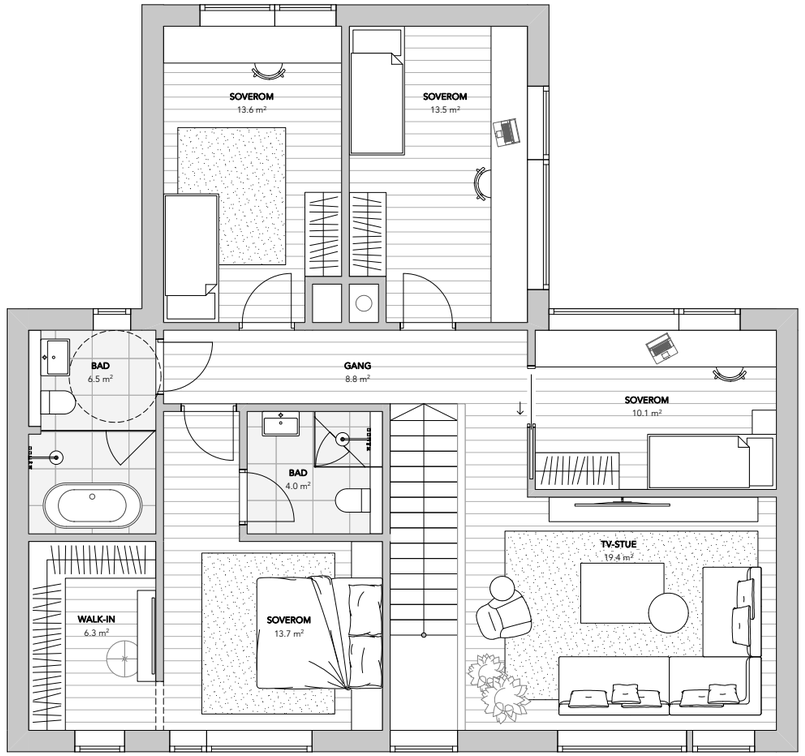




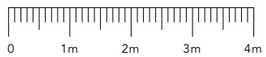
Bolig A

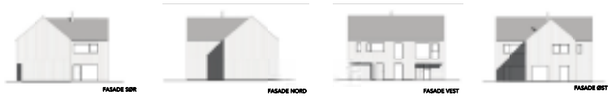
Andre etasje | BRA: 109 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**216 m²**
Total bolig P-Rom:	**185 m²**
Garasje BRA:	**21 m²**



Skala 1:100







*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Bolig B

Hus B vil strekke seg over 3 etasjer med inngangsparti i boligens underetasje. I underetasjen er det også integrert dobbelgarasje og direkte inngang til bod og boligen. Underetasjen består videre av en kjellerstue, garderobe, vaskerom/teknisk rom og separat toalett.

I boligens 1. etasje kommer vi inn til et herlig spisekjøkken med store vindusflater på begge sider som gir rikelig med lys. Stuen ligger delvis adskilt og her er det muligheter for flere møbleringsmuligheter. I stuen vil det være peis som varmer og gir hygge på kalde dager. Stor soveromsavdeling med god plass til garderobe og inngang til eget baderom.

I boligens 2. etasje er det 3 soverom av god størrelse og baderom med plass til både dusjnisje og badekar.

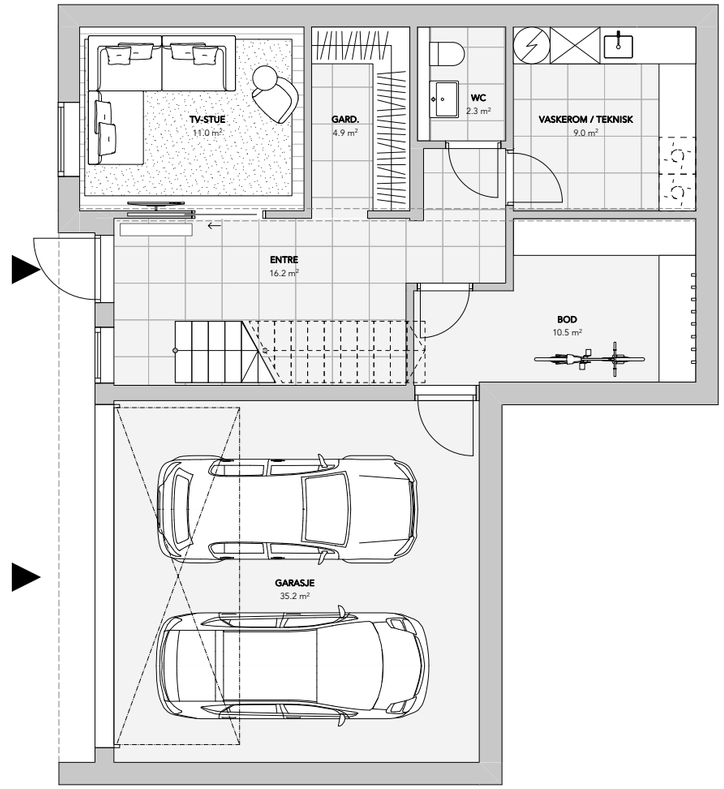
Husene vil få en tomt beliggende tett på naturen og deler av tomten vil være naturtomt. Flotte solforhold og romslig hage gir rom for både store og små til å nyte utearealene.



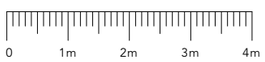
Bolig B

U etasje | BRA: 58 m²

Etasjer:	**3**
Total bolig BRA:	**256 m²**
Total bolig P-Rom:	**208 m²**
Garasje BRA:	**36 m²**



Skala 1:100

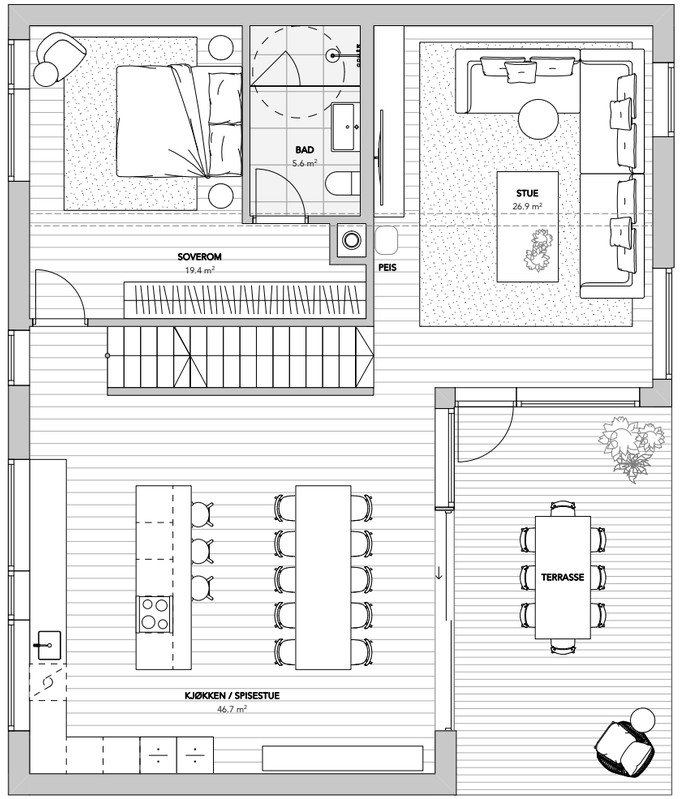




Bolig B

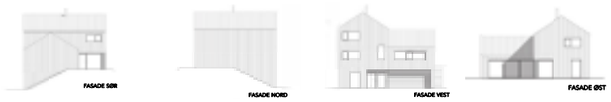
Første etasje | BRA: 102 m²

Etasjer:	**3**
Total bolig BRA:	**256 m²**
Total bolig P-Rom:	**208 m²**
Garasje BRA:	**36 m²**



Skala 1:100

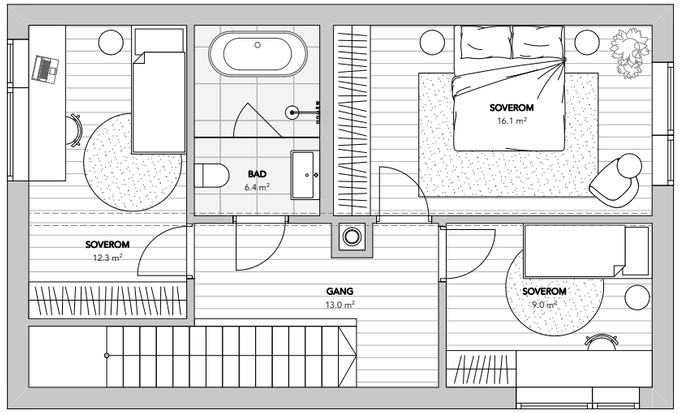
0 1m 2m 3m 4m



Bolig B

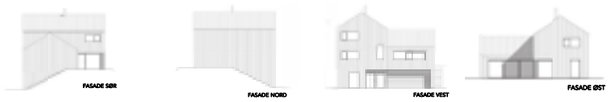
Andre etasje | BRA: 60 m²

Etasjer:	**3**
Total bolig BRA:	**256 m²**
Total bolig P-Rom:	**208 m²**
Garasje BRA:	**36 m²**



Skala 1:100

0 1m 2m 3m 4m



Bolig C

Boligene vil få et romslig spisekjøkken med store skyvedører rett ut i hagen. Romslig stue med flere møbleringsmuligheter og peis, samt utgang til både hage og platting på hver sin side. Videre består boligens første etasje av et vaskerom og separat toalett i tilknytning til boligens entré.

Bod med inngang fra utsiden for praktisk oppbevaring.

2. etasje består av 4 gode soverom, alle med god plass til seng, garderober og tilhørende møblement. Hovedsoverom får egen walk-in garderobe og baderom. Videre er det bad med god plass til både dusjnisje og badekar. Lys TV-stue med vinduer på flere sider i etasjen. Det er i tillegg en praktisk bod med god plass til arbeidsplass/kontor i gangen utenfor. Med mønt takhøyde oppleves etasjen som luftig og romslig.

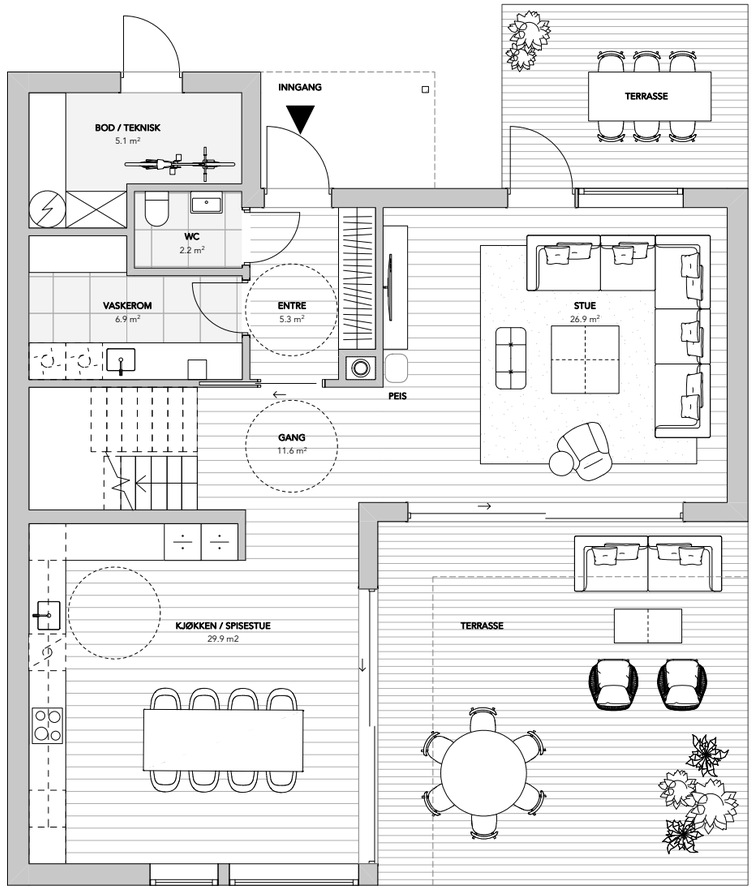
Det medfølger en dobbelgarasje.



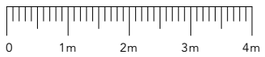
Bolig C

Første etasje | BRA: 93 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**201 m²**
Total bolig P-Rom:	**190 m²**
Frittstående garasje BRA:	**32 m²**



Skala 1:100

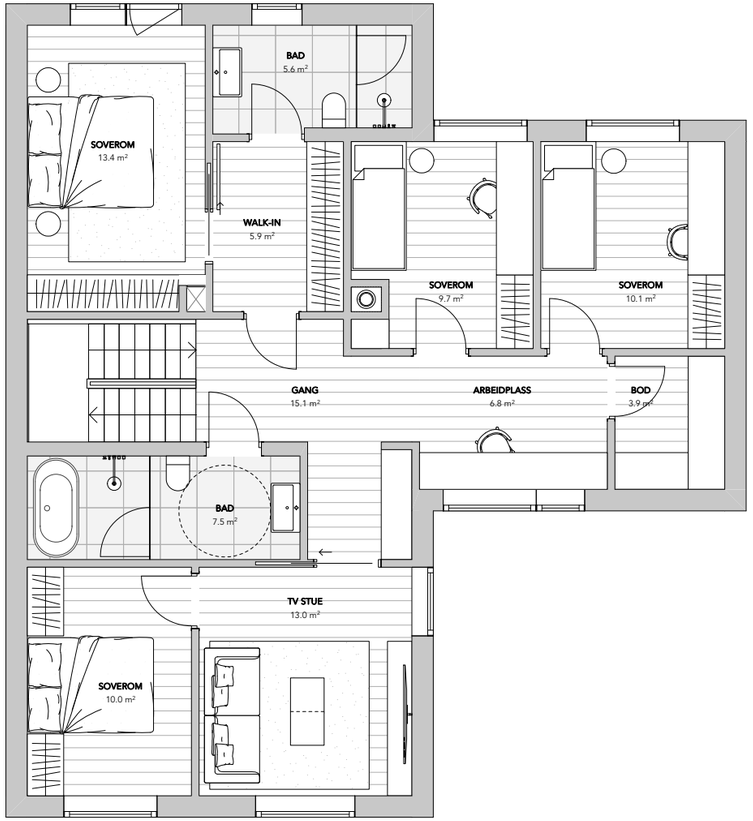




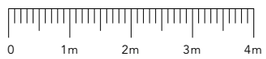
Bolig C

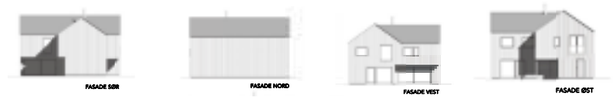
Andre Etasje | BRA: 108 m²

Etasjer:	2
Total bolig BRA:	201 m²
Total bolig P-Rom:	190 m²
Frittstående garasje BRA:	32 m²



Skala 1:100

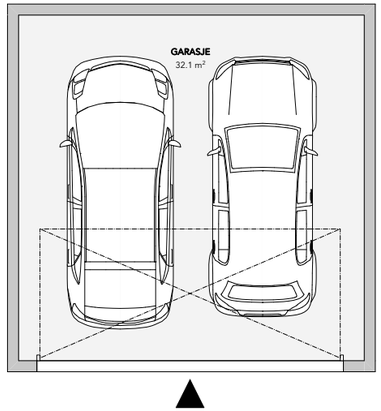




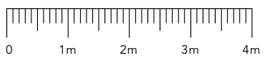
Bolig C

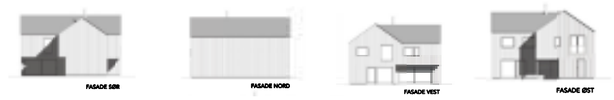
Garasje | BRA: 32 m²

Etasjer:	2
Total bolig BRA:	201 m²
Total bolig P-Rom:	190 m²
Frittstående garasje BRA:	32 m²



Skala 1:100





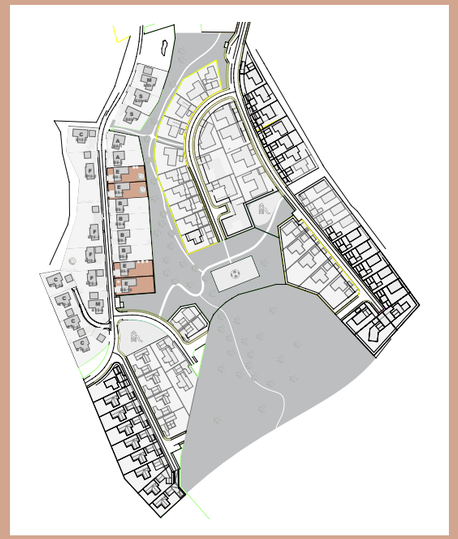
Bolig E

Hus E vil ligge tett på naturen og foran tomten vil det være åpent og luftig uten bebyggelse.

Huset inneholder et herlig spisekjøkken med kjøkkenøy og utallige innredningsmuligheter. Kjøkkenet og hovedstuen er delvis adskilt, men likevel tilknyttet hverandre for å skape to gode oppholdssoner uten at man sitter for tett. I stuen vil det være en peisovn. Både kjøkkenet og stuen har store vindusflater og utgang til en herlig solrik terrasse med plass til både sittegrupper, spisebord og ulik beplantning. Videre er det et stort gjesterom med eget bad i hovedetasjen.

2. etasjen består av 3 soverom, luftig stue med takhøyde og baderom.

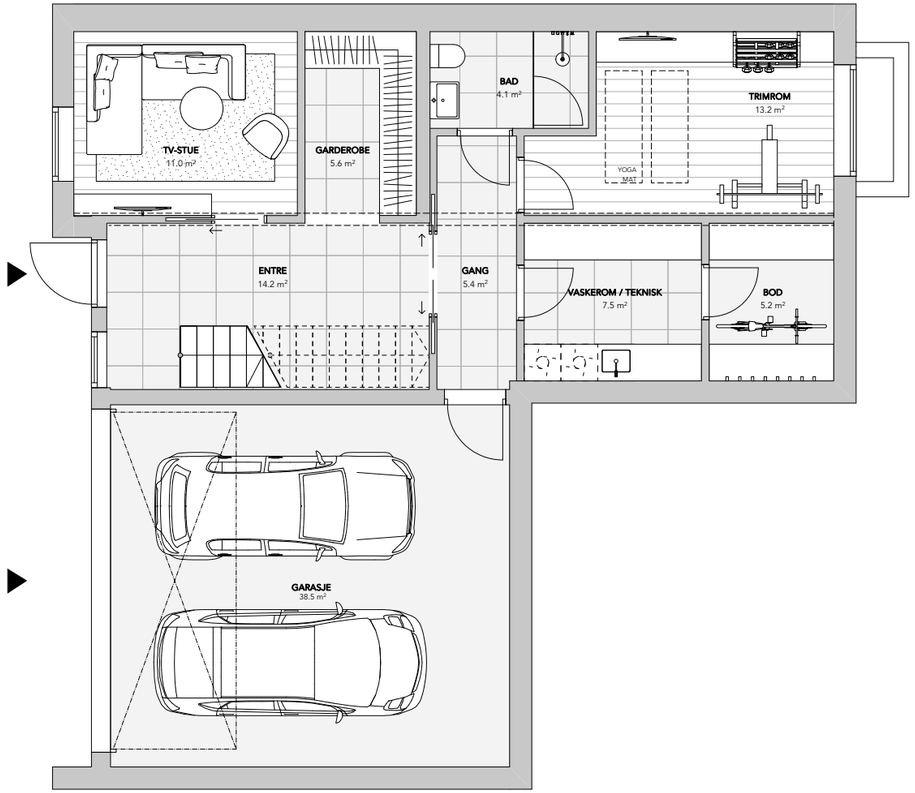
Underetasjen består av entrè, kjellerstue, trimrom, bad, vaskerom, sportsbod og inngang til dobbelgarasje.



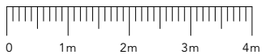
Bolig E

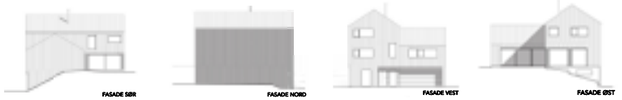
U etasje | BRA: 71 m²

Etasjer:	**3**
Total bolig BRA:	**304 m²**
Total bolig P-Rom:	**245 m²**
Garasje BRA:	**39 m²**



Skala 1:100

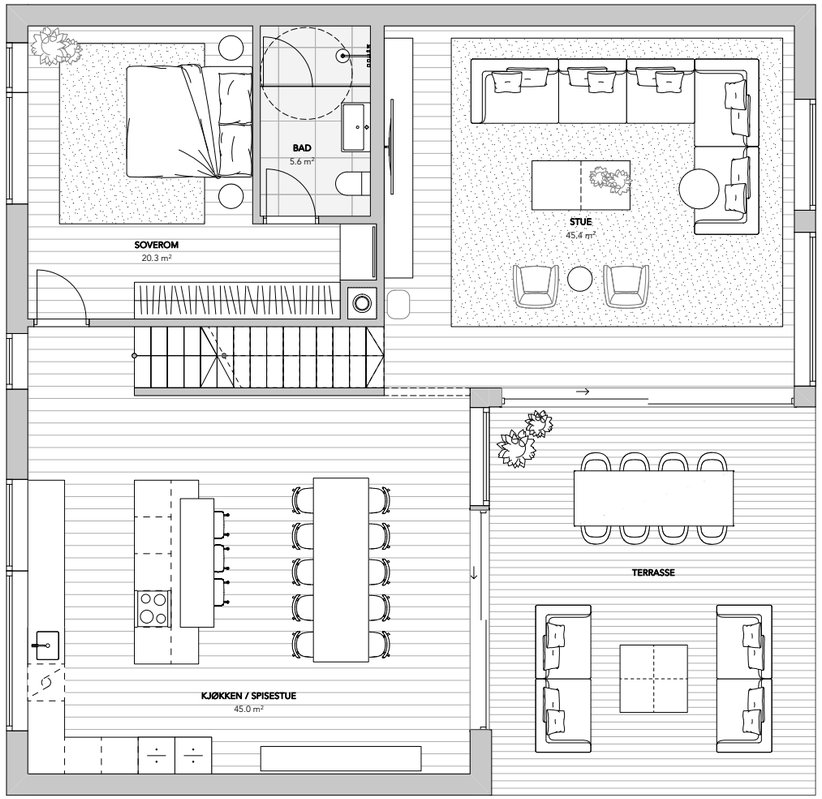




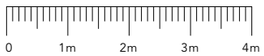
Bolig E

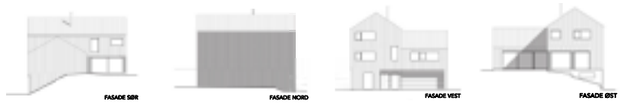
Første etasje | BRA: 120 m²

Etasjer:	**3**
Total bolig BRA:	**304 m²**
Total bolig P-Rom:	**245 m²**
Garasje BRA:	**39 m²**



Skala 1:100

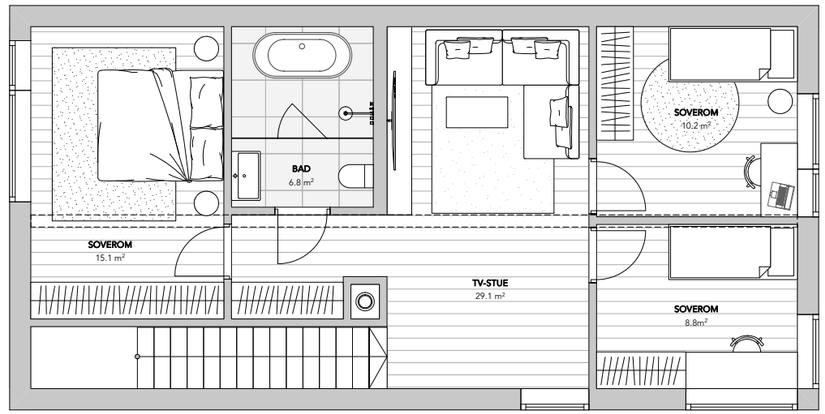




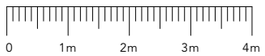
Bolig E

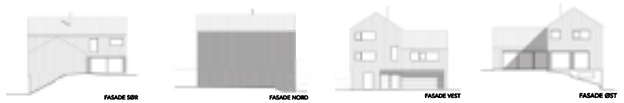
Andre etasje | BRA: 74 m²

Etasjer:	**3**
Total bolig BRA:	**304 m²**
Total bolig P-Rom:	**245 m²**
Garasje BRA:	**39 m²**



Skala 1:100





Bolig F1

Dette huset har en naturtomt med flere muligheter til å skape noe unikt. Tomtens utforming gjør at man kommer rett inn i boligens 2. etasje med flott utsyn mot skog og mark.

Hovedetasjen består av et romslig kjøkken i delvis åpen løsning med stuen. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse på fremsiden av huset og fra stuen har du en solrik balkong. Store sosiale oppholdsrom sammen med store vindusflater gjør at boligen føles tett opptil naturen. I tillegg er det garderobe og et separat WC i tilknytning til boligens entré.

Videre ned i underetasjen er det 3 soverom, stue, 2 bad og vaskerom/teknisk rom. Fra stuen er det utgang til enda en terrasse.

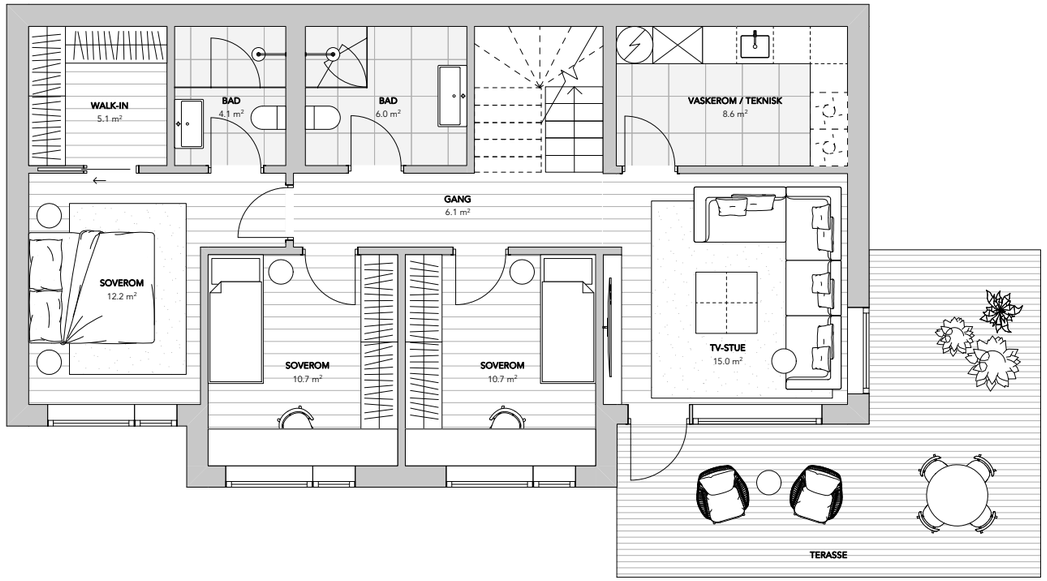
I underetasjen til garasjen er det en sportsbod/bod som gir store muligheter for alternativ innredning.



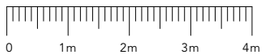
Bolig F1

U etasje | BRA: 89 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**166 m²**
Frittstående garasje og bod BRA:	**61 m²**



Skala 1:100

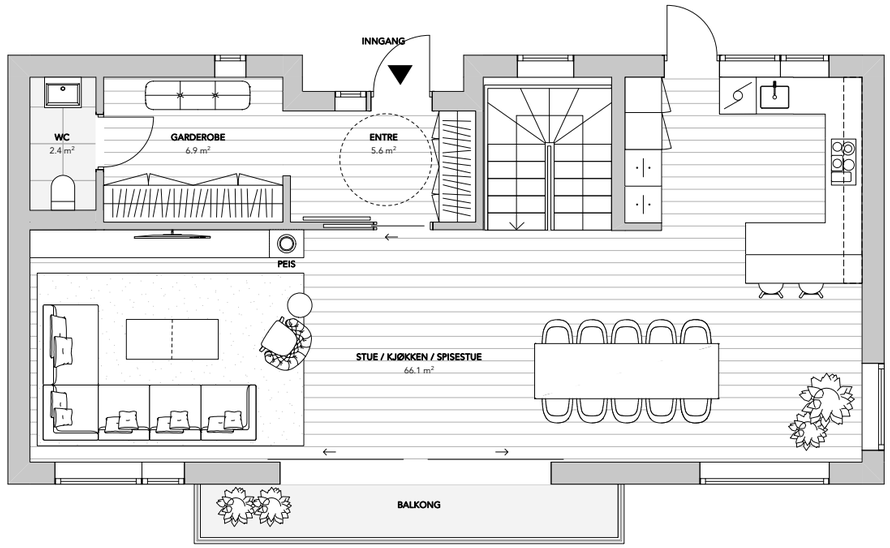




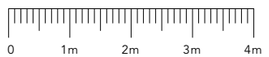
Bolig F1

Første etasje | BRA: 83 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**166 m²**
Frittstående garasje og bod BRA:	**61 m²**



Skala 1:100

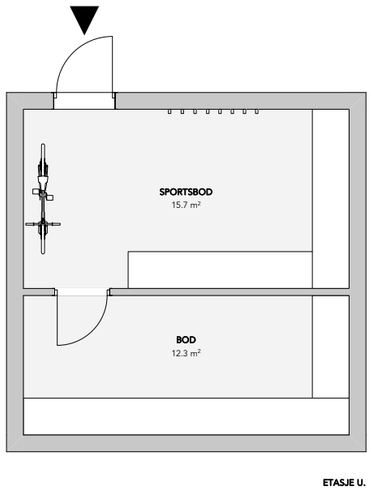




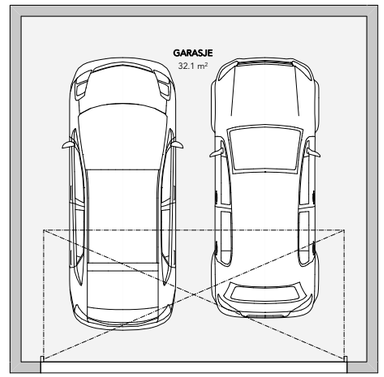
Bolig F1

Garasje+bod B10-2 | BRA: 61 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**166 m²**
Frittstående garasje og bod BRA:	**61 m²**

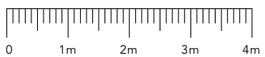


ETASJE U.



ETASJE 1.

Skala 1:100

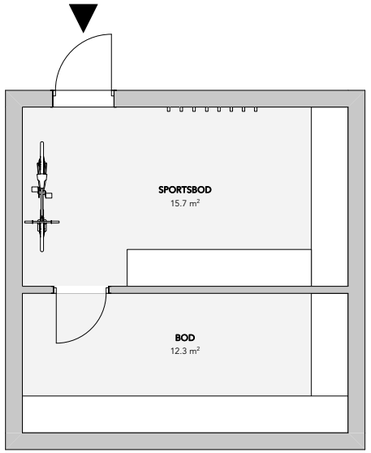




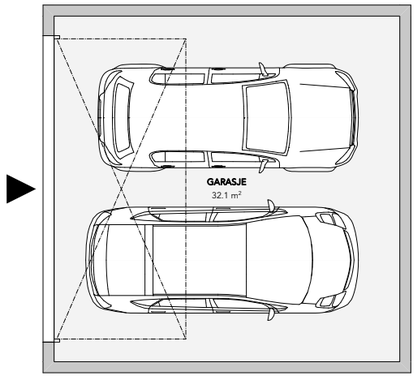
Bolig F1

Garasje+bod B10-3 | BRA: 61 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**166 m²**
Frittstående garasje og bod BRA:	**61 m²**

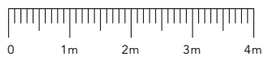


ETASJE U.



ETASJE 1.

Skala 1:100







*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Bolig F2

Dette huset har en naturtomt med flere muligheter til å skape noe unikt. Tomtens utforming gjør at man kommer rett inn i boligens 2. etasje med flott utsyn mot skog og mark.

Hovedetasjen består av et romslig kjøkken i delvis åpen løsning med stuen. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse på fremsiden av huset og fra stuen har du en solrik balkong. Store sosiale oppholdsrom sammen med store vindusflater vil gjøre at boligen føles tett opptil naturen. I tillegg er det et separat WC i tilknytning til boligens entré. Fra utsiden av huset vil det være inngang til praktisk bod.

Videre ned i underetasjen er det 3 soverom, stue, 2 bad og vaskerom/teknisk rom. Fra stuen er det utgang til enda en terrasse

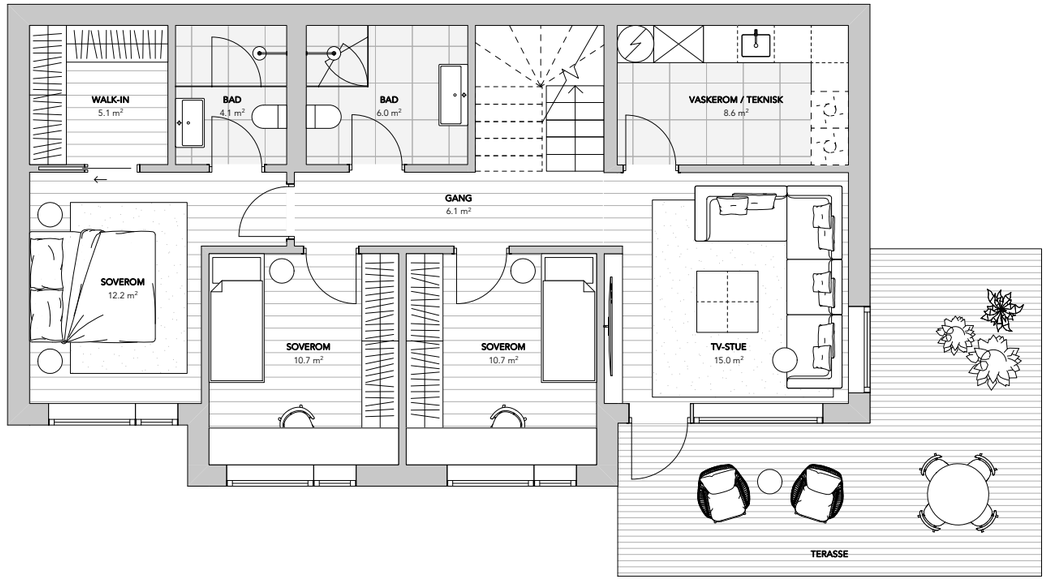
Det medfølger dobbeltgarasje.



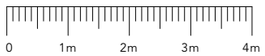
Bolig F2

U etasje | BRA: 89 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**159 m²**
Garasje BRA:	**32 m²**



Skala 1:100

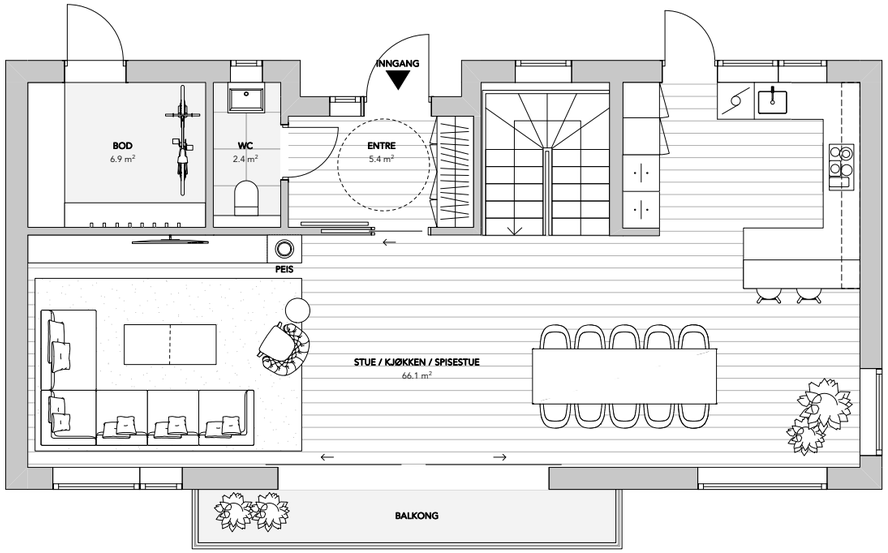




Bolig F2

Første etasje | BRA: 83 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**159 m²**
Garasje BRA:	**32 m²**



Skala 1:100

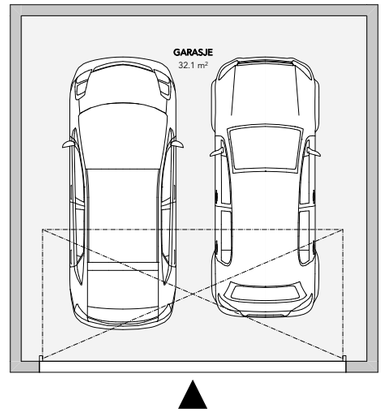
0 1m 2m 3m 4m



Bolig F2

Garasje B10-4,5 | BRA: 32 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**172 m²**
Total bolig P-Rom:	**159 m²**
Garasje BRA:	**32 m²**



Skala 1:100

0 1m 2m 3m 4m



Bolig M

Boligens 1. etasje inneholder en romslig åpen stue/kjøkken løsning med god plass til flere møbleringsmuligheter. Midt i stuen vil det være en peis som gir varme og hygge på kalde vinterdager og kan ses fra både kjøkken og stue.

Videre inneholder boligen en romslig entre med inngang til baderom, gjestesoverom og teknisk rom. Det er store vindusflater og utgang til terrassen fra entreen som gjør at man umiddelbart vil få et lyst og luftig inntrykk i det du går inn i boligen.

Opp trappen i boligens 2. etasje vil du ha en mønt takhøyde, som gir rommet en luftig atmosfære. Etasjeplanet består av loftstue, hovedsoverom med walk-in garderobe og eget baderom, 2 gode soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement samt garderobeskap. Utenfor soverommene er det areal som fint kan benyttes som hjemmekontor/arbeidsrom. Videre er det et stort baderom med plass til dusjnisje og badekar.

Boligen har gjennomgående store vindusflater og utgang til solrike terrasser og hage. Hagen strekker seg rundt boligen og med terrasser mot både øst og vest er solforholdene gode.

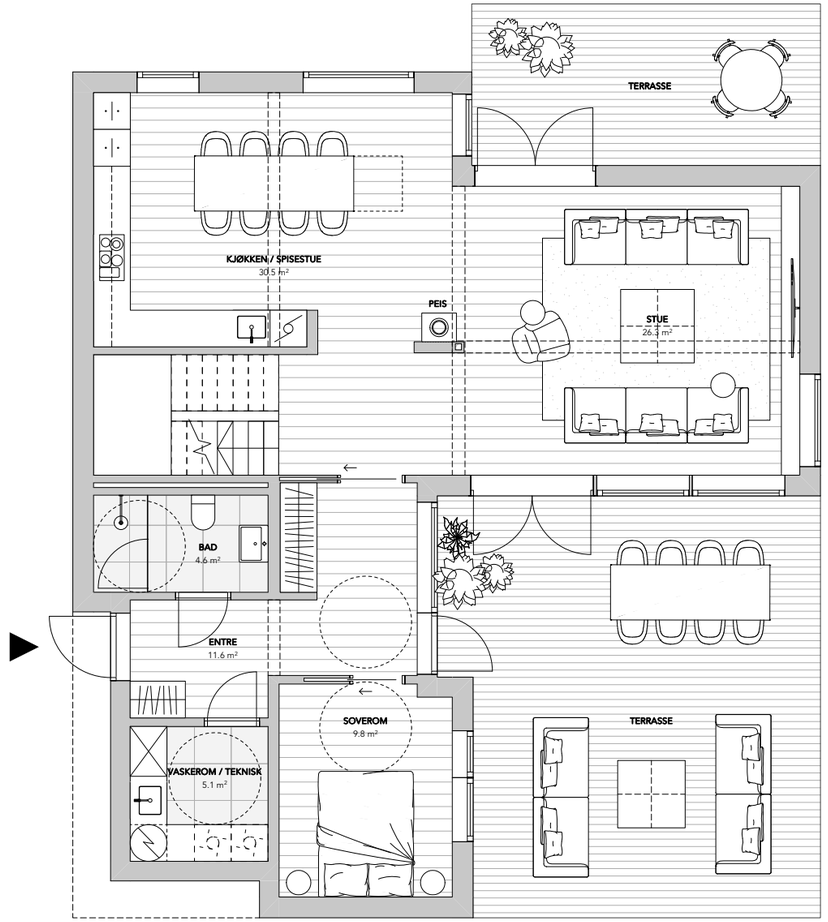
Det medfølger en dobbelgarasje.



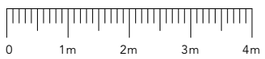
Bolig M

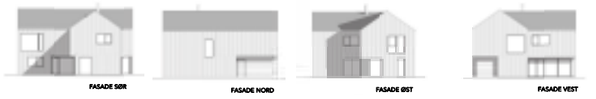
Første etasje | BRA: 97 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**204 m²**
Total bolig P-Rom:	**201 m²**
Garasje BRA:	**43 m²**



Skala 1:100

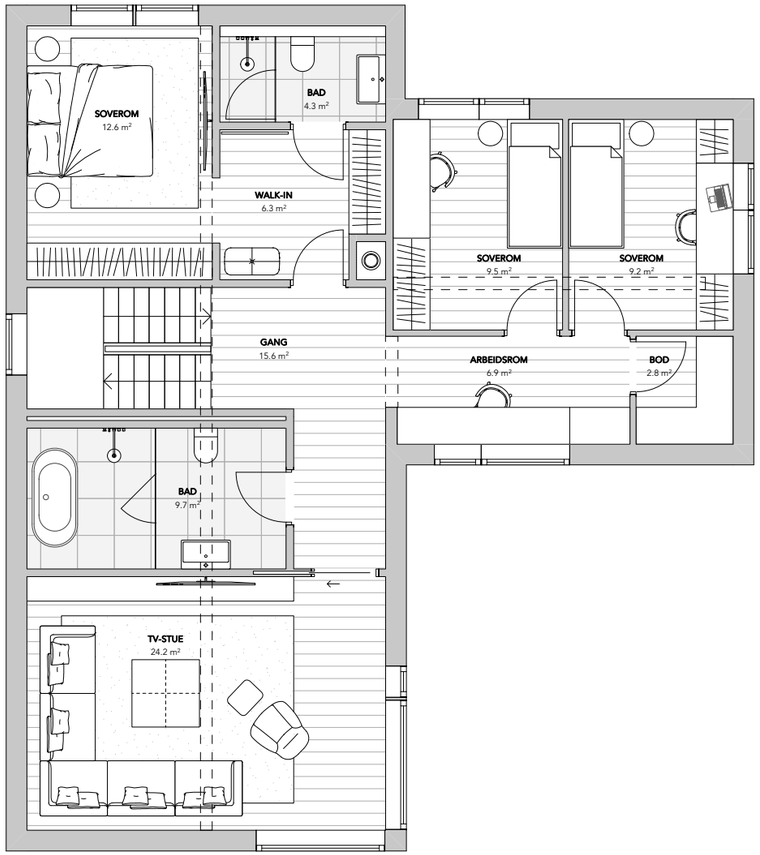




Bolig M

Andre Etasje | BRA: 107 m²

Etasjer:	2
Total bolig BRA:	204 m²
Total bolig P-Rom:	201 m²
Garasje BRA:	43 m²



Skala 1:100

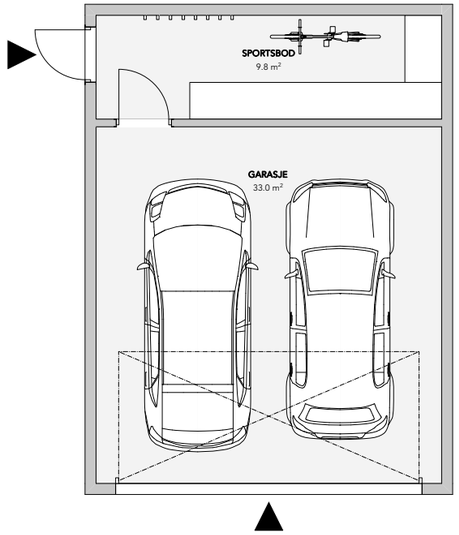
0 1m 2m 3m 4m



Bolig M

Garasje | BRA: 43 m²

Etasjer:	2
Total bolig BRA:	204 m²
Total bolig P-Rom:	201 m²
Garasje BRA:	43 m²



Skala 1:100

0 1m 2m 3m 4m



Bolig S

Boligen har luftige rom hvor lys og store vindusflater er gjentagende. I denne boligen vil man få integrert dobbelgarasje med sportsbod hvor du får direkte tilgang til boligen.

Kjøkkenet og stuen er delvis adskilt, men likevel tilknyttet hverandre for å skape to gode oppholdssoner uten at man sitter for tett. Kjøkkenet og spisestuen vil få god takhøyde.. Store vindusflater, god takhøyde og direkte utgang til terrasse gjør at man vil få et luftig og lyst preg. Midt imellom stuene er det en peisovn, synlig fra både stue og spiseplassen. I tillegg vil man få et separat toalett i tilknytning til entré.

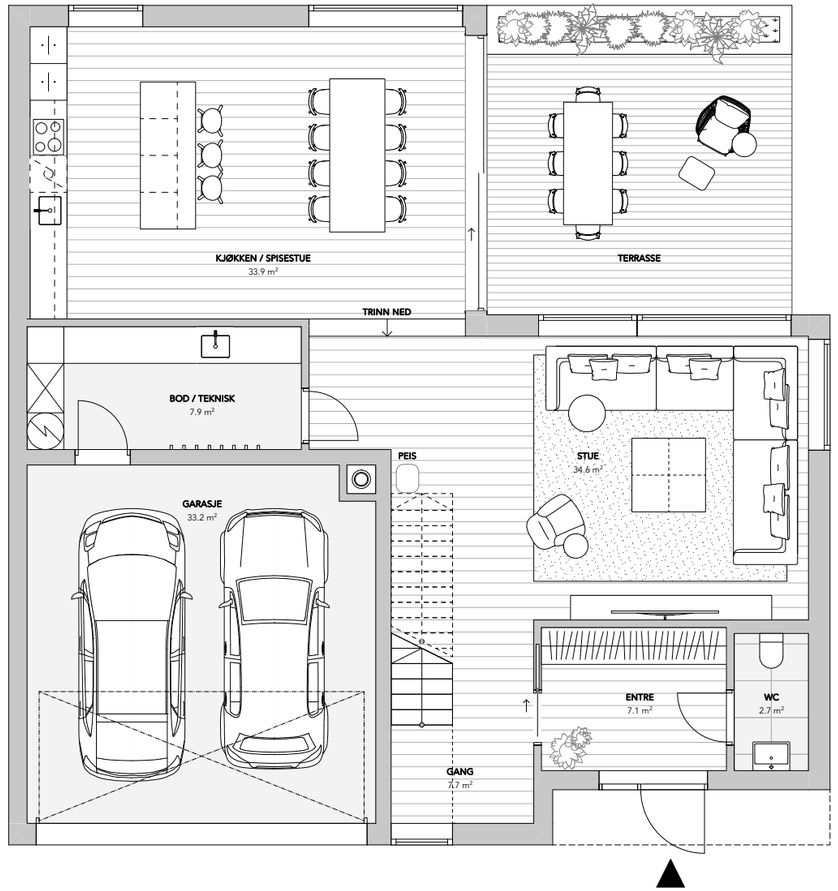
Opp i boligens 2. etasje vil det være 4 soverom hvorav hovedsoverommet får walk-in garderobe og eget baderom. Videre er det enda et baderom, vaskerom samt romslig loftstue med enorm takhøyde!



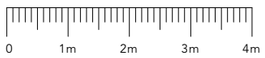
Bolig S

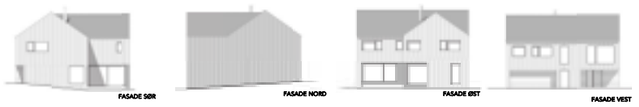
Første etasje | BRA: 99 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**271 m²**
Total bolig P-Rom:	**225 m²**
Garasje BRA:	**35 m²**



Skala 1:100

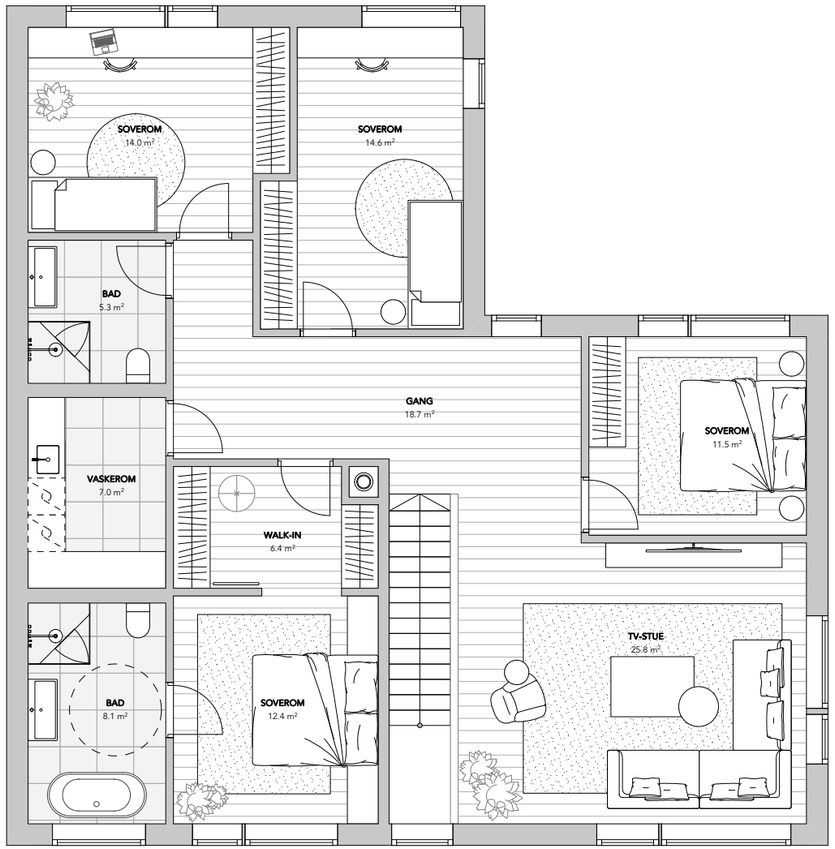




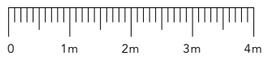
Bolig S

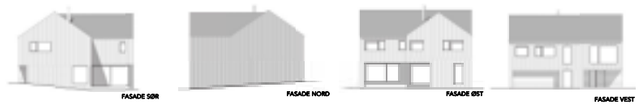
Andre etasje | BRA: 137 m²

Etasjer:	**2**
Total bolig BRA:	**271 m²**
Total bolig P-Rom:	**225 m²**
Garasje BRA:	**35 m²**



Skala 1:100







*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Hvorfor velge nytt?

Når du kjøper en helt ny bolig slipper du å tenke på oppussing, du kan flytte rett inn. Samtidig vil det være rom for individuelle tilpasninger gjennom tilvalg, slik at du kan sette et personlig preg på det nye hjemmet ditt. Godt er det også å slippe ville budrunder, du kjøper en nøkkelferdig bolig til fast pris. Det er også lavere omkostninger ved et førstegangskjøp. Ikke minst vil boligen ha lave driftskostnader; i nybygg er blant annet oppvarmingskostnadene lavere enn i eldre boliger og behovet for vedlikehold minimal. I nybygg stilles det strenge krav til inneklima og energiforbruk, det er bra for både deg og lommeboka. Du vil møte høy teknisk standard og en arealeffektiv bolig for hele familien. Som kjøper av ny bolig har du også et sterkere rettsvern overfor tilbyder, regulert av Bustadoppføringslova. En lovfestet garanti sikrer deg hele fem år etter overtakelsen. Vi i Vik Utvikling Enebakk er opptatt av at kundene våre skal føle seg trygge og ivaretatte, og er eiet av to svært solide selskaper som har bygget boliger og solgt trevare i en årrekke. Velkommen til din nye bolig!



*Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Om utbygger

Med utviklingen boligfeltet Vik Skog fortsetter SBGI (Ski Bygg Gruppen Invest) og Follohus et 25 års langt suksessfullt samarbeid gjennom det felles utviklings-selskapet Vik Utvikling Enebakk.

Med en felles visjon om å levere kvalitetsprosjekter har de begge sterkt bidratt til å utvikle Folloregionen siden årtusen-skiftet.

SBGI sin historie strekker seg tilbake til 1919. Gjennom de siste hundre år har de drevet forretningsutvikling innen sagbruk, byggevaresalg, næringseiendomsforvaltning og boligutvikling. Det å være en offensiv, lojal og pålitelig næringslivsaktør er oppskriften som skal sikre 100 nye år.

Follohus er en boligentreprenør som har spesialisert seg på trehusbebyggelse. De bedriver boligutvikling sammen med profesjonelle eiendomsutviklere så vel som private boligeiere. Follohus lever av å levere håndverk som står seg i generasjoner.

De to selskapene har tidligere samarbeidet på en rekke områder langs hele verdikjeden for nye boliger, men med en felles satsning på utvikling av boligfelt tar samarbeidet i en ny retning. I tillegg til utviklingen av Vik Skog samarbeider de to om prosjektet Solberg Hage i Ås Kommune.

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 avvik 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 garderobeskap som standard. Dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Mulig plassering er antydet på kontraktstegningene. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte tegninger.

Innvendige dører
Innvendige hvite dører type Swedoor Easy eller tilsvarende med standard flat terskel i lakkert eik. Hvite karmer og dørvridere 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. Dusjsoner 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 tilliggende 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
Brannslokningsutstyr og røykvarslere leveres ihht forskriftskrav. Alle boliger får 1 stk frostsikker utvendig vannkrann, med kaldt/varmt vann. Plassering av utekran besluttes 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 stålpipe 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 stikkontakt 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, enten i 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 medfører 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

ROM	GULV	VEGGER	TAK			TAKLIST	DØRLIST	VINDUSLIST	FOTLIST	FORING
Entrè	Fliser i format 60x60 cm	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Stue	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Kjøkken	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Spisestue	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Soverom	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
TV stue	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Walk-in	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Gang	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Trimrom	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Garderobe	Fliser i format 60x60 cm	Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Bad	Fliser i format 60x60 cm. Dusjsoner leveres med flis i mindre format	Fliser i format 60x60 cm Øvre del av vegg med skråhimling - Malt gips: Silke, 0702-Y35R	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
WC	Fliser i format 30x30 cm	Malt gips: Silke, 0702-Y35R matt 05	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Vaskerom/teknisk	Fliser i format 30x30 cm	Malt gips: Silke, 0702-Y35R matt 05	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Bod	1-stavs hvitoljet eikeparkett	Malt gips: Silke, 0702-Y35R matt 05	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	Listefritt	FE06	Hvitmalt furu
Bod m/ ytterdør	Grovstøpt betong	Malt gips: Silke, 0702-Y35R matt 05	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	-	-	Hvitmalt furu
Bod/teknisk	Grovstøpt betong	Malt gips: Silke, 0702-Y35R matt 05	Malt gips: Standard hvit			Listefritt	FC06	-	-	Hvitmalt furu
Integrert garasje	Grovstøpt betong	Ubehandlet malt gips	Ubehandlet malt gips			-	-	-	-	-
Sportsbod	Grovstøpt betong	Ubehandlet malt gips	Ubehandlet malt gips			-	-	-	-	-
Bod under garasje	Grovstøpt betong	Ubehandlet malt gips	Ubehandlet malt gips eller ubehandlet dekke-elementer			-	-	-	-	-
Frittstående garasjer og sportsbode	Grovstøpt betong	Synlig reisverk	Synlig reisverk			-	-	-	-	-

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 dagmulkts- utløsende. Endelig overtagelse kan skje tidligere enn angitt i 3 måneders perioden. Det skal da varsles senes 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 ferdigstillelse 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 prisliste 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, regnskapsførsel 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 kjøpsomkostninger 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. Forsinkes 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 folkeregistret 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 matrikkelnummer. Hver bolig vil få hvert sitt matrikkelnummer 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 ivaretakelse 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) fratrukket 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 avtalefestes 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 prosjekterings- kostnader. 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 Wilskow – 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 igangsettelses-tillatelser, 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 kjøpe-kontrakt.

Partene aksepterer at arealavvik for eiendommens tomteareal, dersom avviket ikke er vesentlig, ikke er reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunn-lag 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 saks-behandlingstid 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 leveranse-beskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveranse-beskrivelsen, 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 frem-komme 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 salgs-oppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensikts- messige og/eller nødvendi-ge, forutsatt at det ikke reduserer den generelle stan-dard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk an-legg, 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 saks-behandling. 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 kjøpe-kontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpe-kontrakten 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 inn-betales 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 tredje-mann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontrakts-vilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers under-leverandør. 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 salgs-oppgaven:

- 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 tilgengelig på www.vikskog.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

Kontakt



Tobias Due

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf: +47 900 56 220
E-post: t.due@nordvikbolig.no



Christian A. Wilskow

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: +47 953 64 645
E-post: c.wilskow@nordvikbolig.no