



RISKOLLEN

Finn din drømmebolig

BYGGETRINN 1

- Boliger i rekke
- 4-mannsboliger

 **HABO**





SALGET ER I GANG!

Nå kommer et nytt trivelig boligområde på Hov i Halden.

RISKOLLEN vil få mellom 60 og 70 boliger bestående av variert bebyggelse.

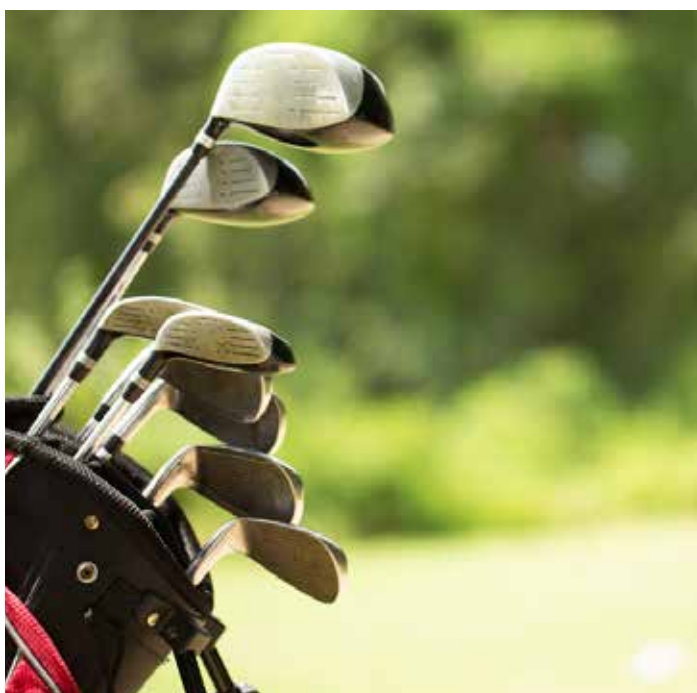
Riskollen 1 borettslag vil bestå av 10 moderne boliger fordelt på rekkehus og 4-mannsbolig.

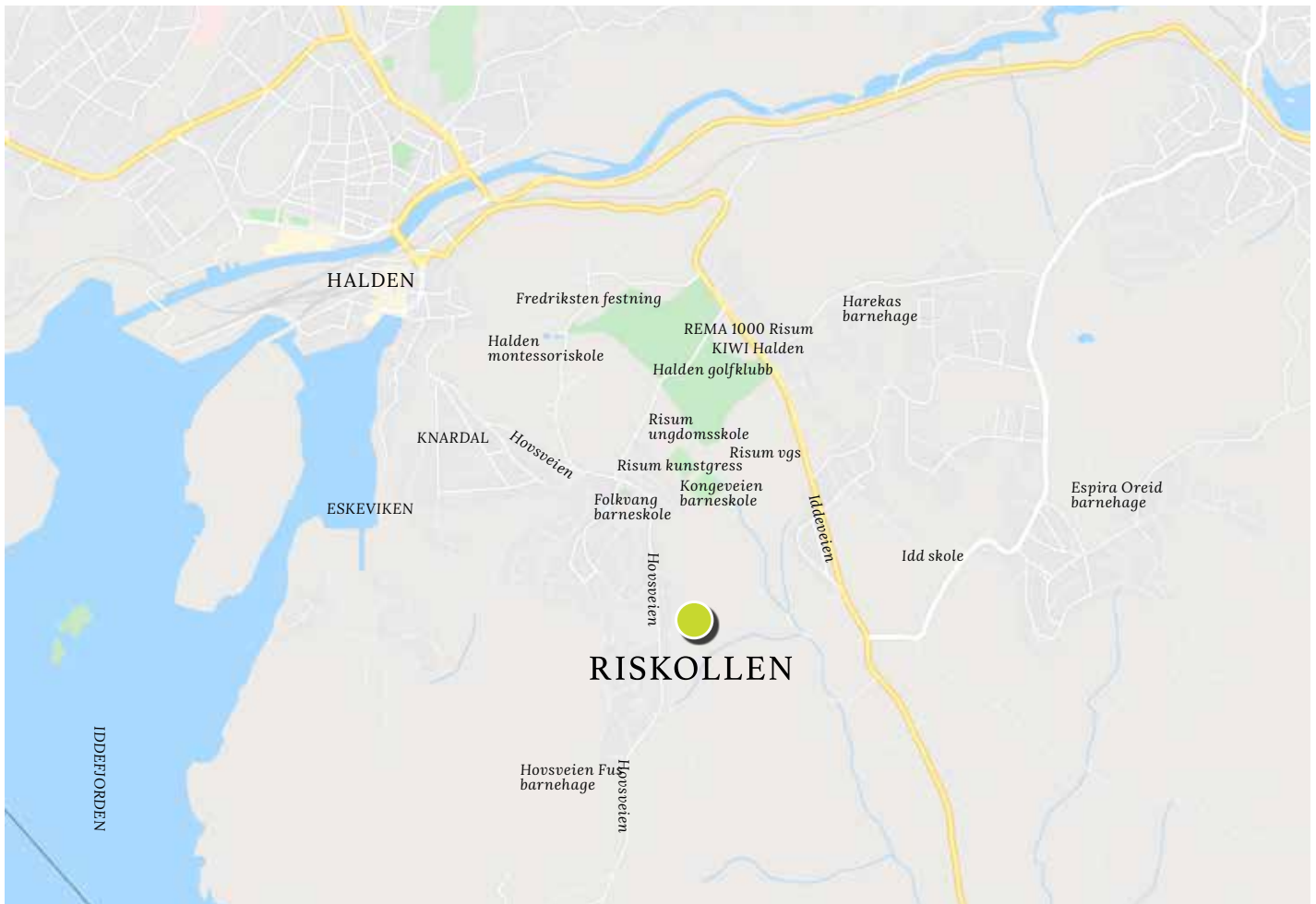
Boligene blir tilknyttet Halden Boligbyggelag (HABO).



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.

HØYT, SOLRIKT, BARNEVENNLIG OG SAMTIDIG: NÆRT TIL SENTRUM





Leter du etter en bolig i rolige omgivelser? Med kort vei til både skoler, butikker, Halden sentrum og turområder i skog og mark?

Riskollen på Hov i Halden ligger i akkurat passe avstand til det meste. Området har blitt et populært sted å bosette seg, og det er ikke uten grunn! Her er det godt å leve for familier i alle aldre og gode forutsetninger for et aktivt liv. Her bor du tett på skogen med flotte tur- og skimuligheter, og til golfbanen på Fredriksten samt Fredriksten festning.

I gangavstand finner du de nybygde barne- og ungdomsskolene Kongeveien barneskole og Risum ungdomsskole. Ved siden av ligger også Risum videregående skole og kunstgressbane.

Gangavstand er det også til Rema 1000 og KIWI på Risum, og det bare 2 km til Halden sentrum med samtlige fasiliteter. Om du ikke tar beina eller sykkel fatt, stopper bussen på Hovsveien.



BYGG
A+B



6 BOLIGER I REKKE

Boliger over to plan med garasje.
Strørrelse BRA 131,6 kvm.



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.



I disse flotte rekkehusboligene over to plan får du det trenger for et smidig familieliv!

1. etasje finner du romslig entré, to soverom og bad. Fra det ene soverommet er det utgang til vestvendt terrasse.

2. etasje har åpen, lys og luftig stue- og kjøkkenløsning med utgang til vestvedt balkong. Store vinduer sørger for godt med lys inn i boligen. Her er også et soverom med utgang til med utsikt mot skogen samt et bad nummer to.



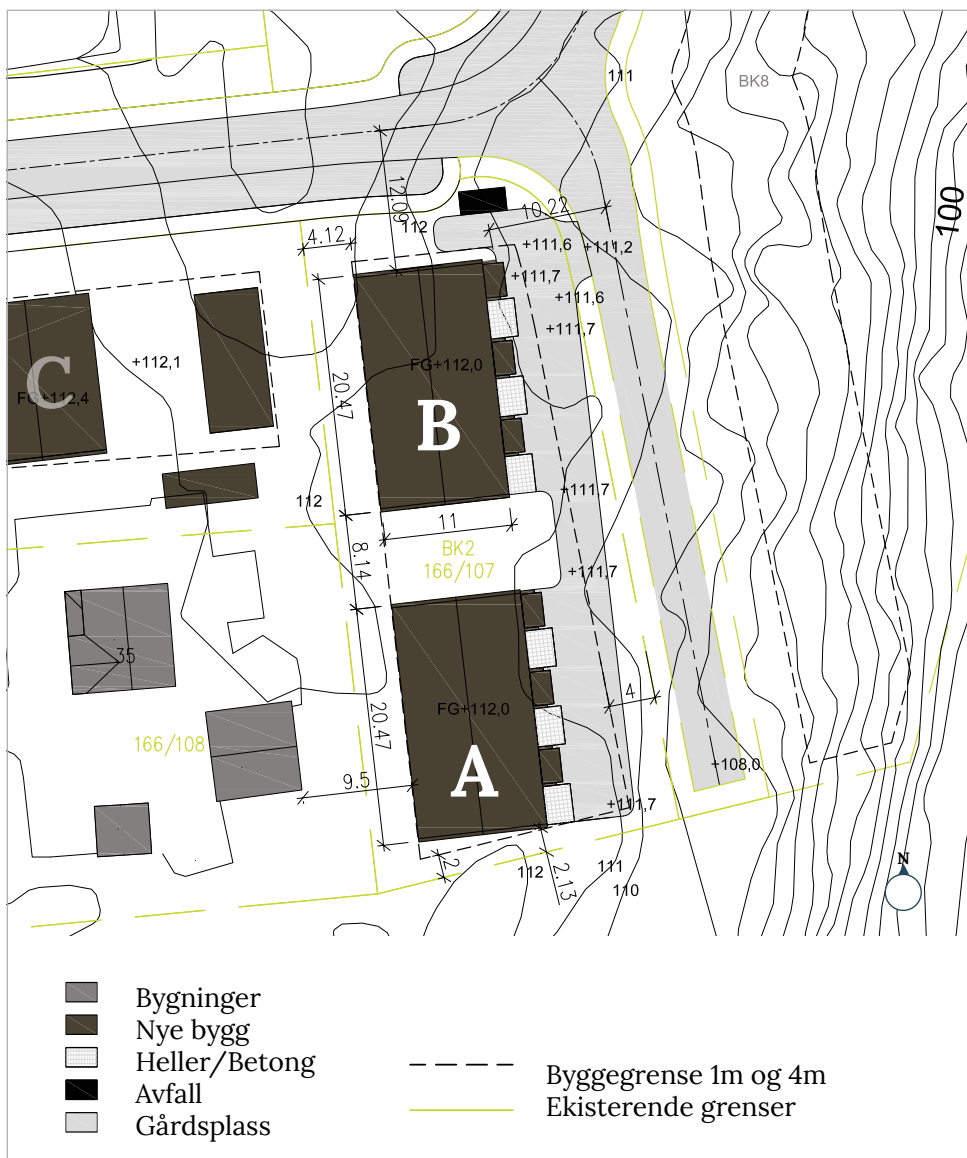
Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.

Fargene på veggene er holdt i en nøytral lys tone slik at det er lett for deg å sette ditt personlige preg på møbler og interiør.

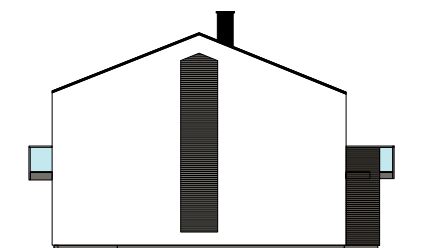
Både kjøkken og bad får innredning med slette hvite fronter. Baderomsgulv og vegger blir flislagte i grått og hvitt og det legges eikeparkett på gulv i oppholdsrom.

Boligen rommer også integrert garasje til én bil samt sportsbod.

Situasjonskart og fasader bygg A+B



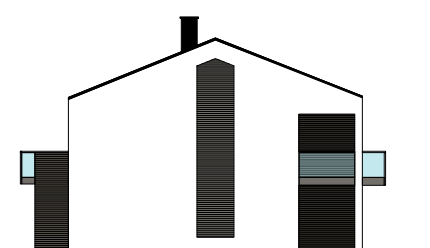
Fasade mot øst



Fasade mot syd



Fasade mot vest



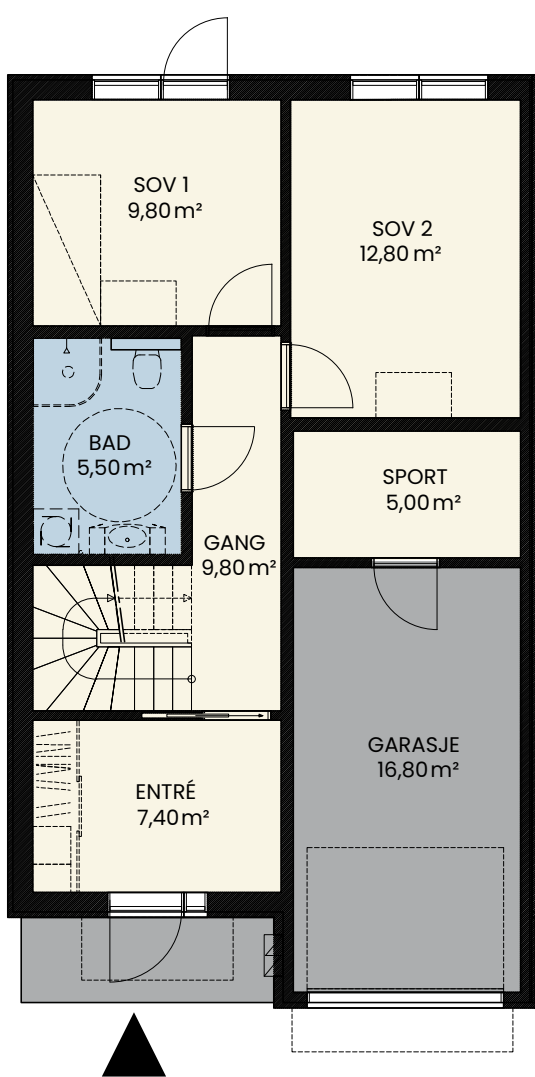
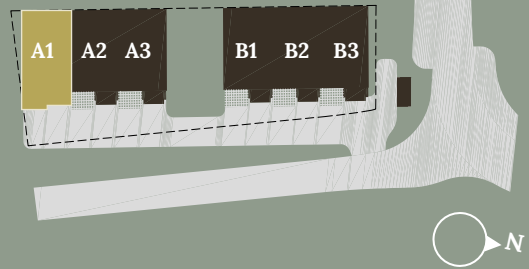
Fasade mot nord

A1

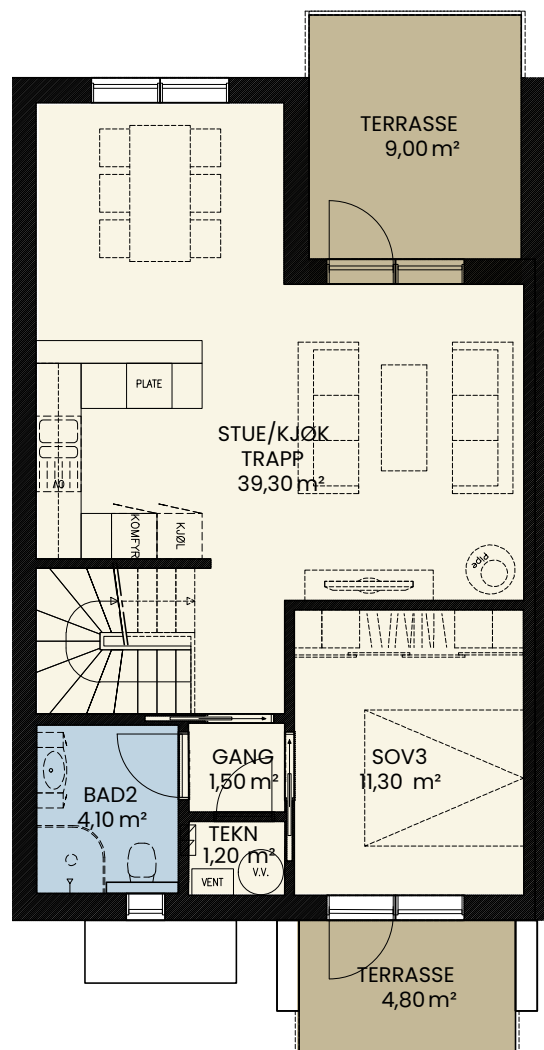
BRA: 131,6 kvm

P-rom: 106,1 kvm

Terrasser: 9,0 + 4,8 kvm



1. etg.



2. etg.

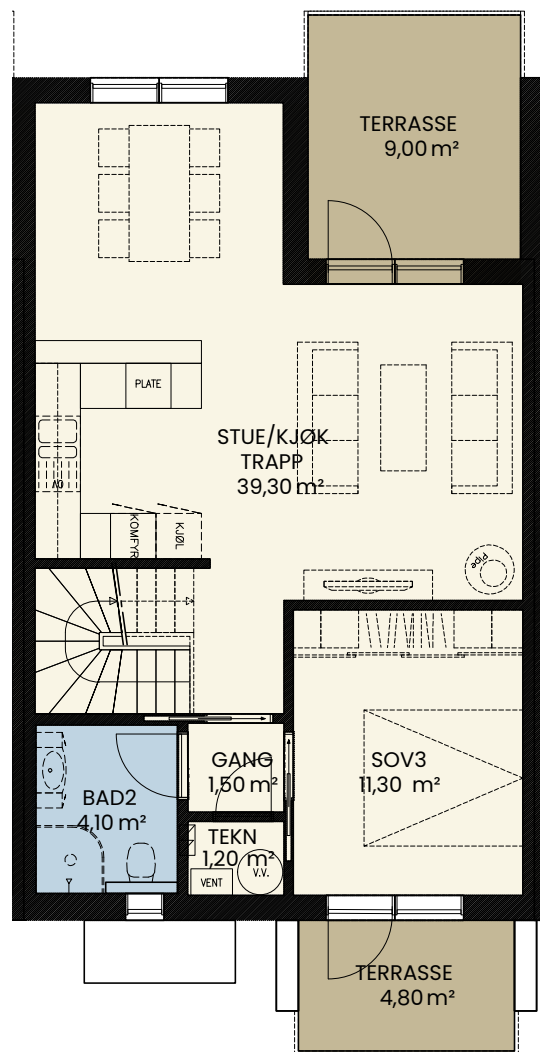
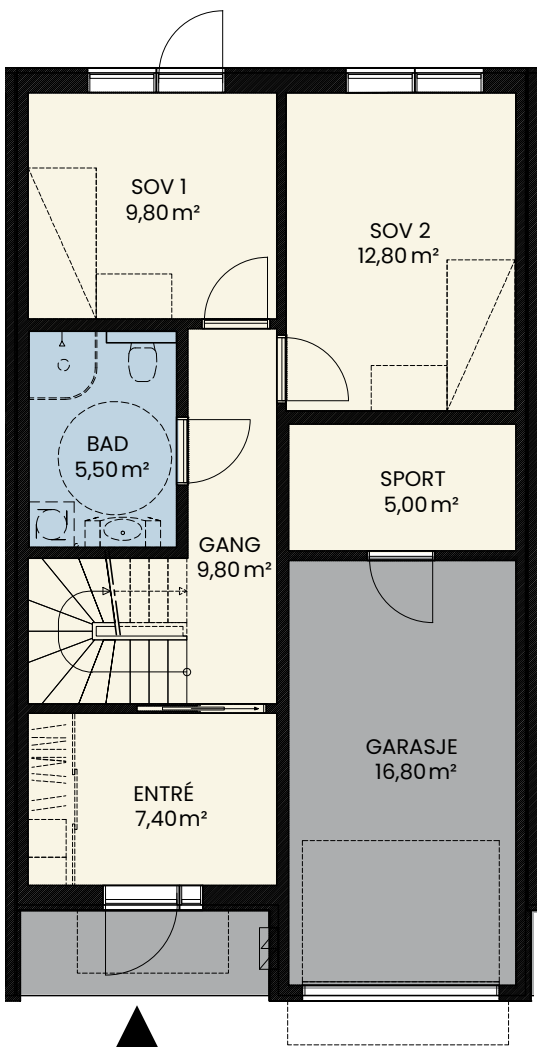
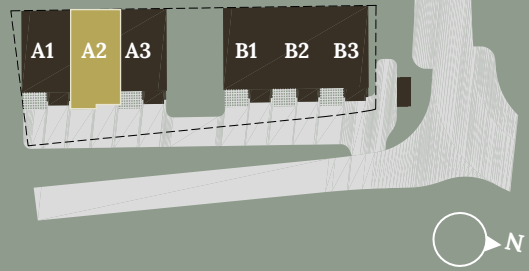


A2

BRA: 131,6 kvm

P-rom: 106,1 kvm

Terrasser: 9,0 + 4,8 kvm



0 m 5 m

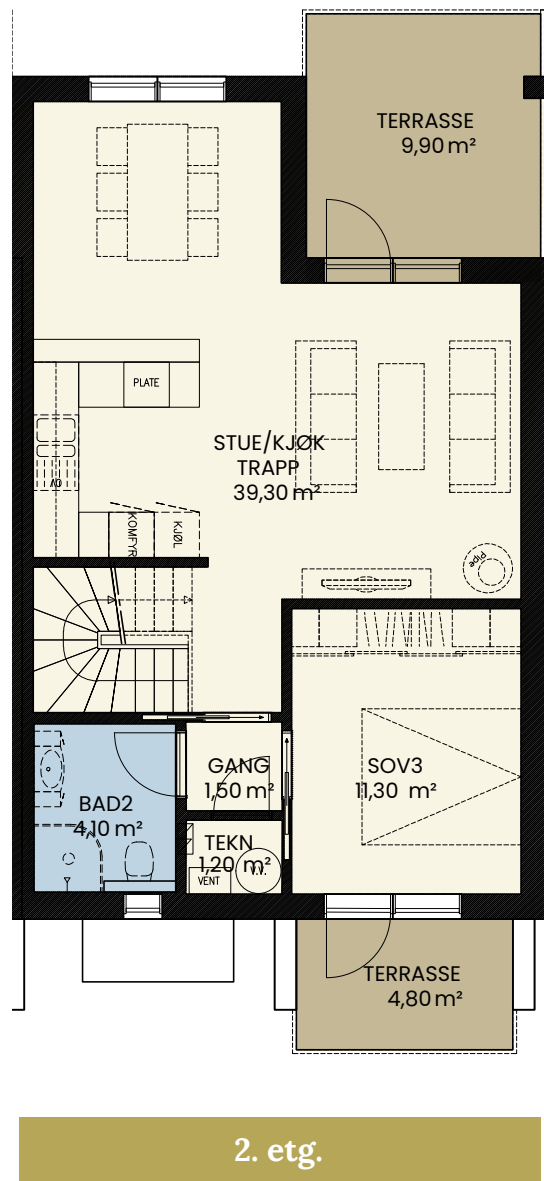
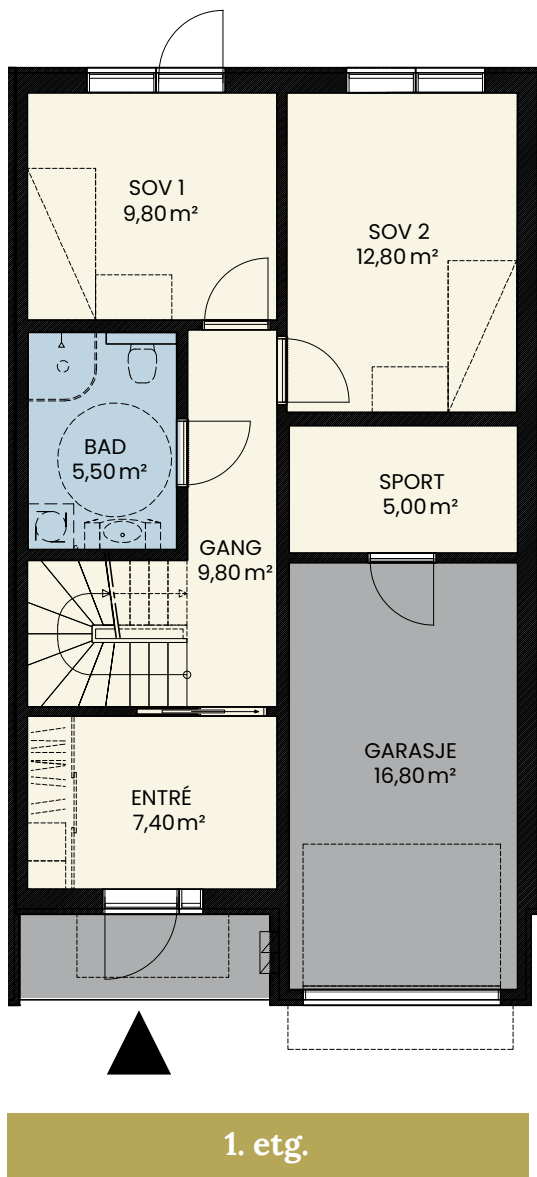
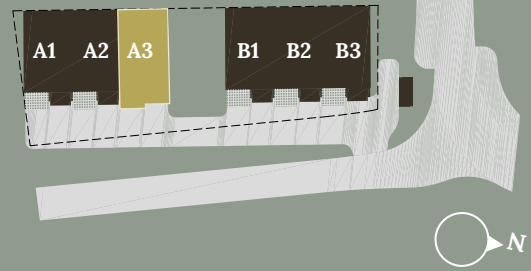
Målestokk ca 1:100

A3

BRA: 131,6 kvm

P-rom: 106,1 kvm

Terrasser: 9,9 + 4,8 kvm

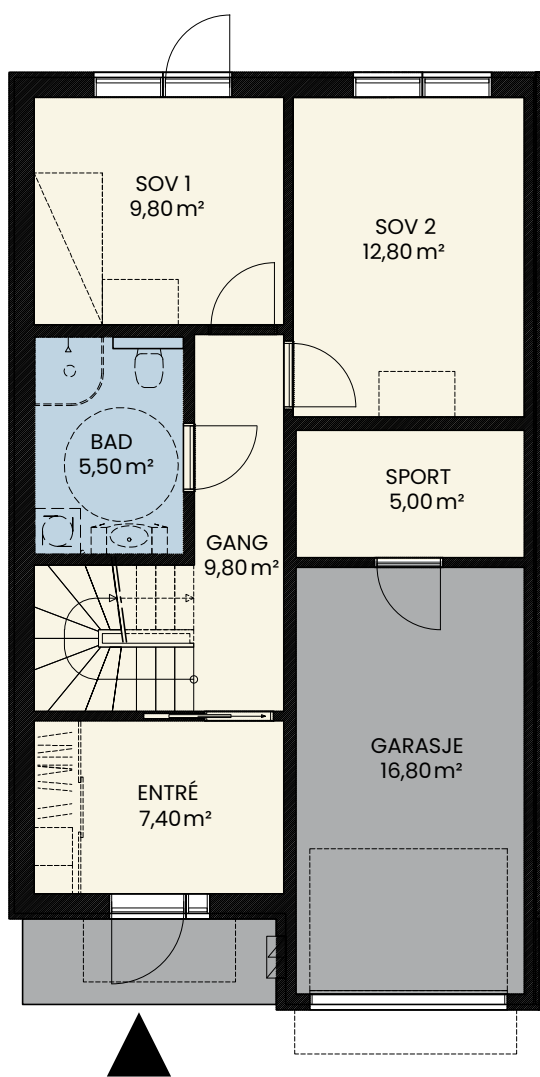
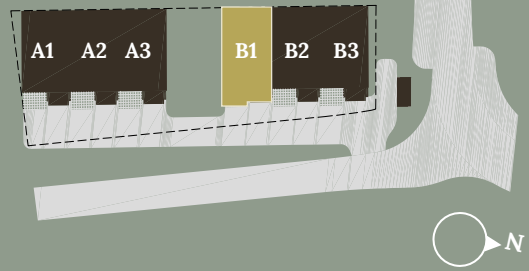


B1

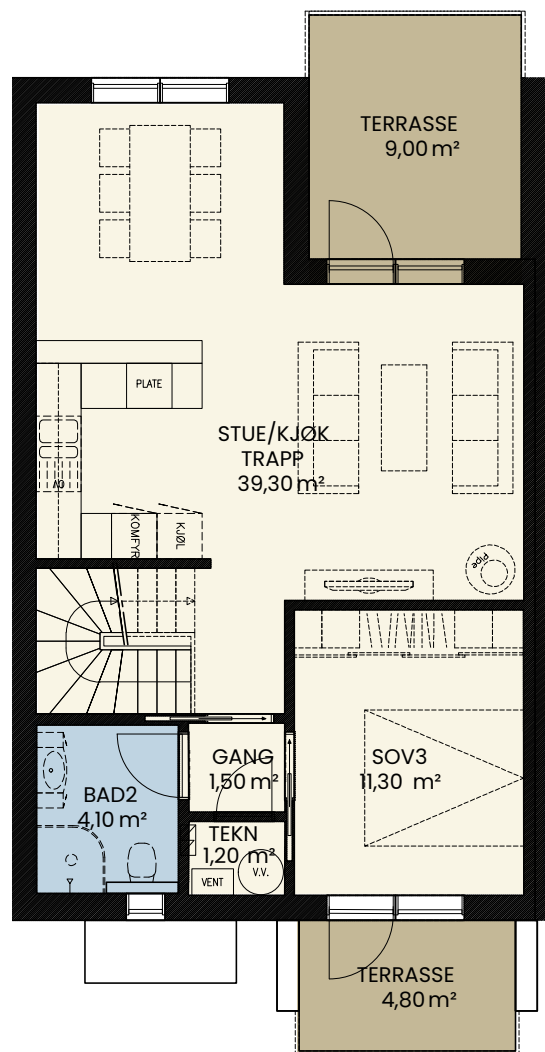
BRA: 131,6 kvm

P-rom: 106,1 kvm

Terrasser: 9,0 + 4,8 kvm



1. etg.



2. etg.



0 m 5 m

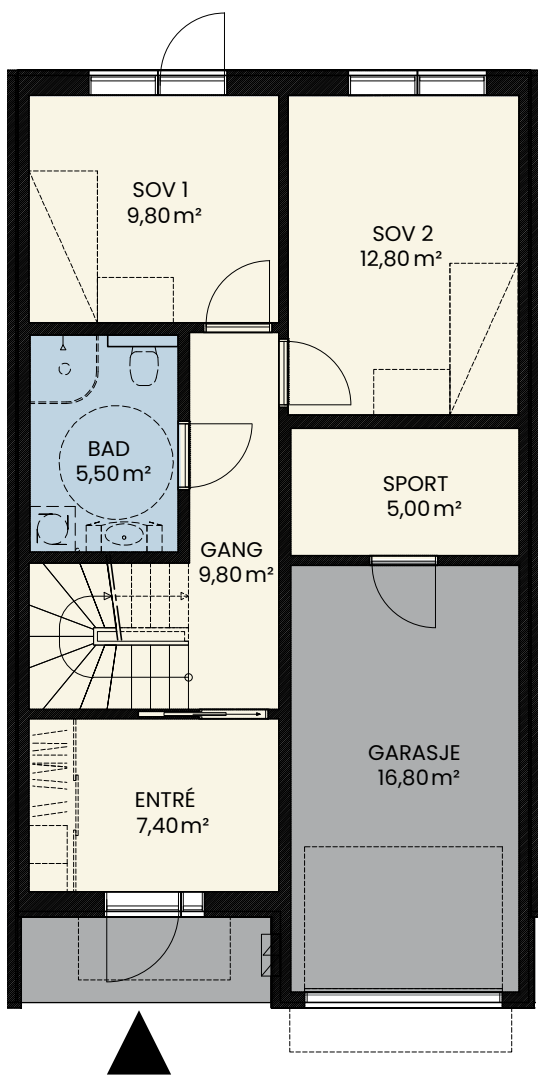
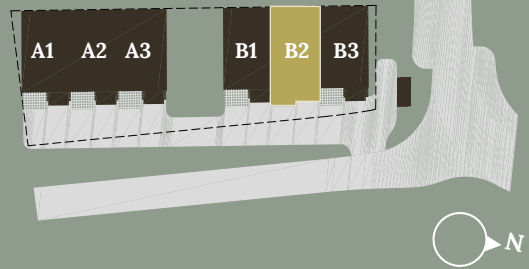
Målestokk ca 1:100

B2

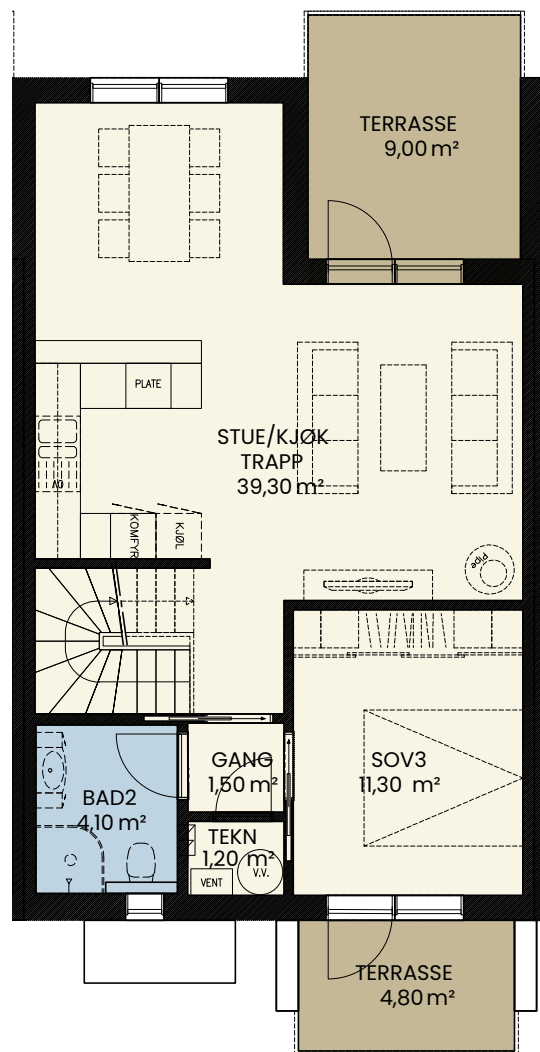
BRA: 131,6 kvm

P-rom: 106,1 kvm

Terrasser: 9,0 + 4,8 kvm



1. etg.



2. etg.

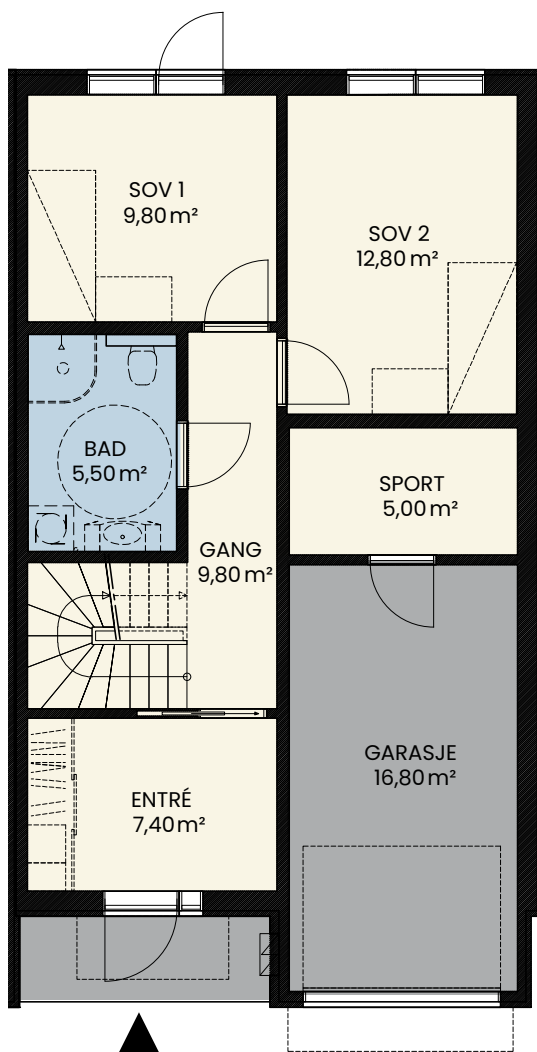
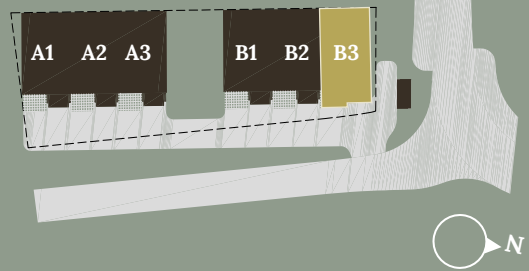


B3

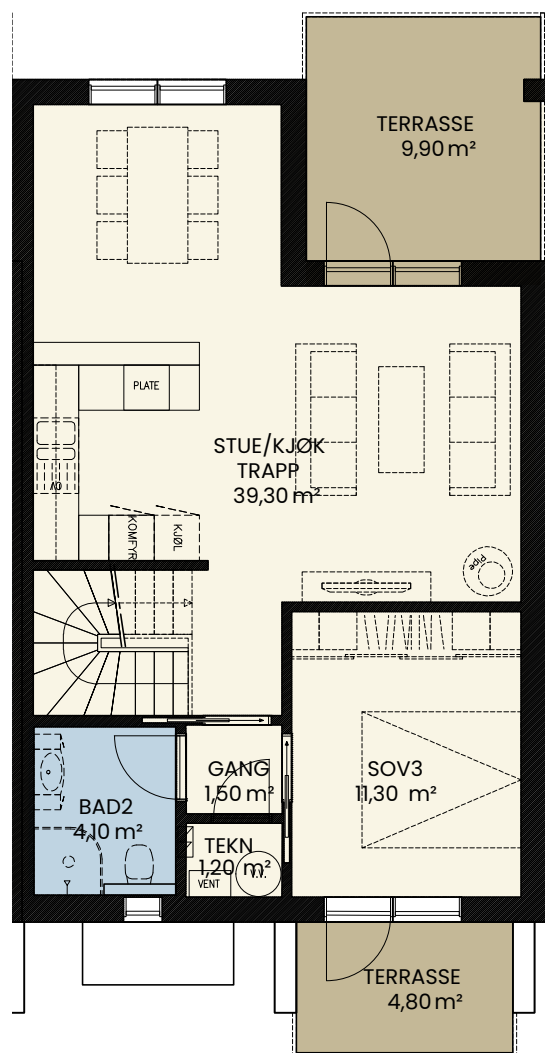
BRA: 131,6 kvm

P-rom: 106,1 kvm

Terrasser: 9,9 + 4,8 kvm



1. etg.



2. etg.



0 m 5 m

Målestokk ca 1:100

ROMSKJEMA REKKEHUS

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
ENTRÉ	Fliser, type Star 30x60 / 60x60 cm. El. lignende (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer..
STUE	Lys, eikefarget laminat eller lignende. Enkle gulvlister. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
KJØKKEN	Lys, eikefarget laminat eller lignende. Enkle gulvlister. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
SOVEROM (ALLE)	Lys, eikefarget laminat eller lignende. Enkle gulvlister. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
BAD 1. etg	Fliser, type Star el. lignende 20x20 cm, mosaikk i dusjsone. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Fliser, Cotto 20x40 cm el. lignende (hvit - matt/gloss)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
BAD 2. etg	Fliser, type Star 20x20 cm El. lignende, mosaikk i dusjsone. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Fliser, Cotto 20x40 cm el. lignende (hvit - matt/gloss)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
TEKNISK ROM	Fliser type Star el. lignende. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Gips, sparklet og malt.	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
SPORTSBOD	Fliser type star el. lignende (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Gips, sparklet og malt.	-
GARASJE	Betong	Gips, sparklet og malt.	-
TERRASSER	Terrassebord. (Møre Royal el. lignende). Nødvendig fall for avrenning av vann.	Rekkverk med alu. stolper og glass mellom. Skillevegg mot nabo: Kledning under terrasse.	-

ELEKTRO/TEKNISK	VENTILASJON/VARME	INNREDNING
Spotter med dimmer.	Varmekabler	-
Downlights	Klargjort for vedovn (pipegjennomføring). (Vedovn er tilvalg.)	-
Downlights	-	Kjøkkeninnredning i hvit utførelse fra Mesterkjøkken. Hvitevarer av merke Whirlpool. (Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, avtrekksvifte og kjøleskap/frys). Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Det kan ikke velges kjøkken fra en annen leverandør enn den som velges av utbygger.
Lampe	-	-
Downlights	Varmekabler	Hvit baderominnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass.
Downlights. Opplegg for vaskemaskin.	Varmekabler	Hvit baderominnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass.
Lampe. Sikringsskap, rørskap.	Varmekabler	-
Lampe	-	-
-	-	-
-	-	-

BYGG C

4-MANNSBOLIG

Boliger over ett plan med carport.
Størrelse BRA 69,3 kvm.



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.

Her får du alt på én praktisk flate!

Den åpne planløsningen mellom kjøkken og stue, samt utgangen til vestvendt terrasse eller balkong, gir fine muligheter for å omgås familie og venner. Videre har boligen to soverom, bad med vaskeromsnisje og romslig entré med plass til garderobeskap.



Fargene på veggen er holdt i en nøytral lys tone slik at det er lett for deg å sette ditt personlige preg på møbler og interiør.

Både kjøkken og bad får innredning med slette hvite fronter. Baderomsgulv og vegger blir flislagte i grått og hvitt og det legges eikeparkett på gulv i oppholdsrom.

Med boligen følger også carport med plass til én bil samt sportsbod.

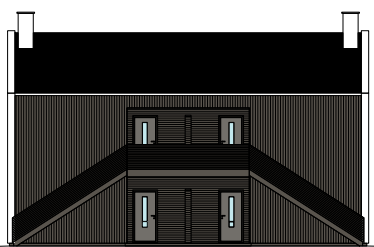


Situasjonskart og fasader bygg C



- Bygninger
- Nye bygg
- Heller/Betong
- Avfall
- Gårdsplass

- Byggegrense
1m og 4m
- Eksisterende
grenser

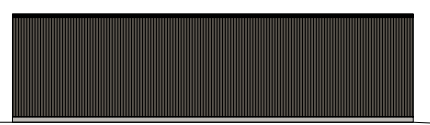


Fasade mot øst



Fasade mot vest

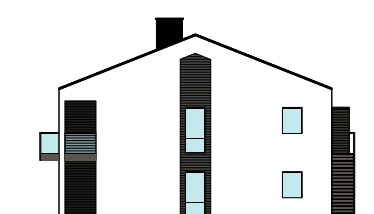
Carport, 4 stk



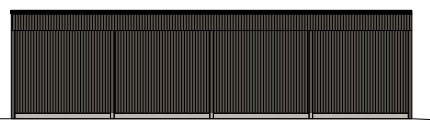
Fasade mot øst



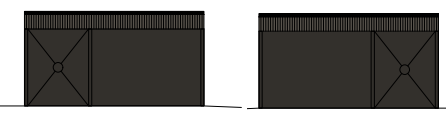
Fasade mot nord



Fasade mot syd



Fasade mot vest

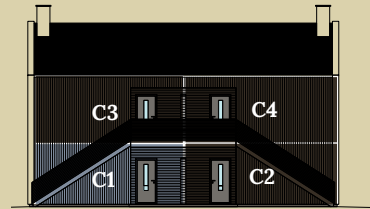


C1

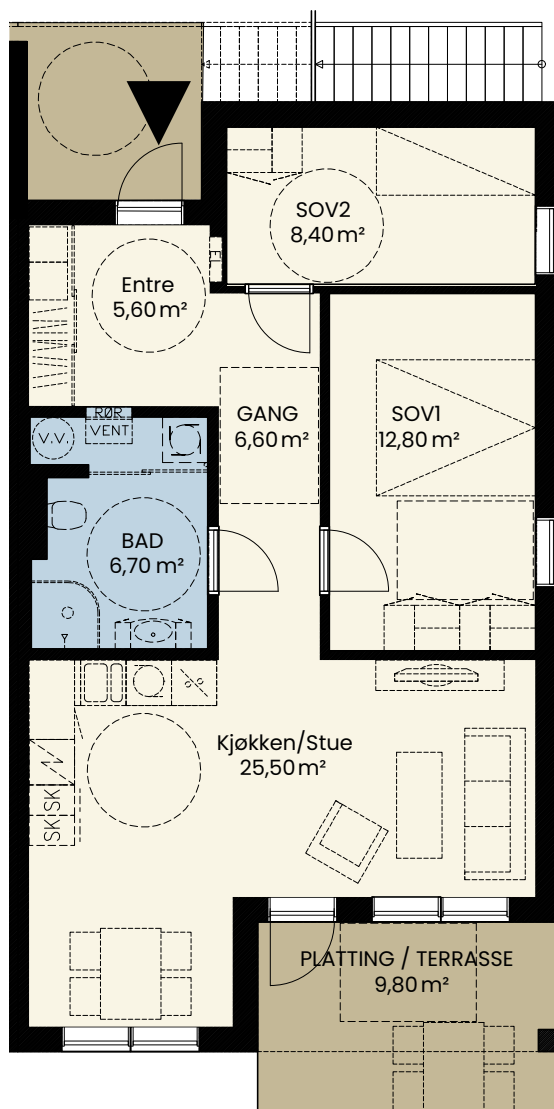
BRA: 69,3 kvm

P-rom: 69,3 kvm

Terrasse/Platting: 9,8 kvm



Fasade mot øst



1. etg.



0 m

5 m

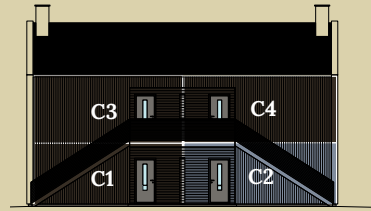
Målestokk ca 1:100

C2

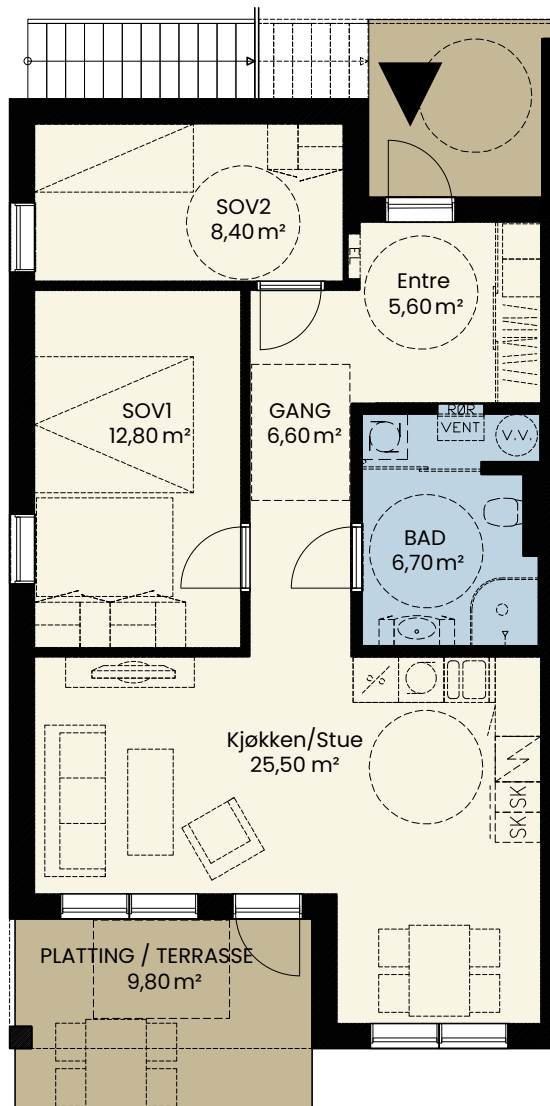
BRA: 69,3 kvm

P-rom: 69,3 kvm

Terrasse/Platting: 9,8 kvm



Fasade mot øst



1. etg.



0 m

5 m

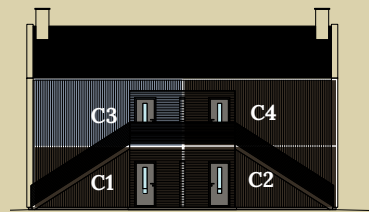
Målestokk ca 1:100

C3

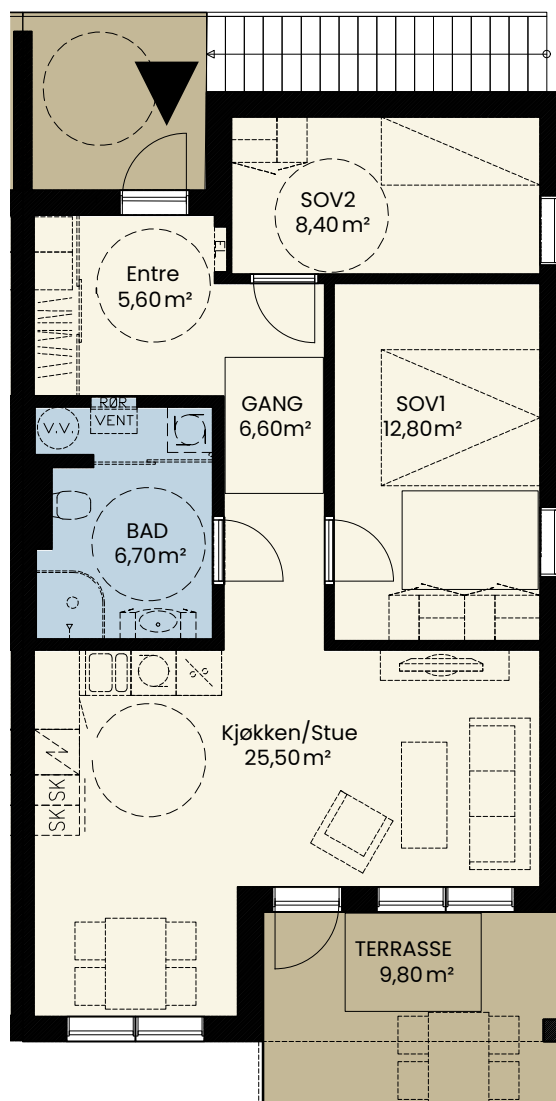
BRA: 69,3 kvm

P-rom: 69,3 kvm

Terrasse/Platting: 9,8 kvm



Fasade mot øst



2. etg.



0 m

5 m

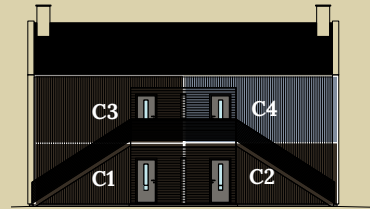
Målestokk ca 1:100

C4

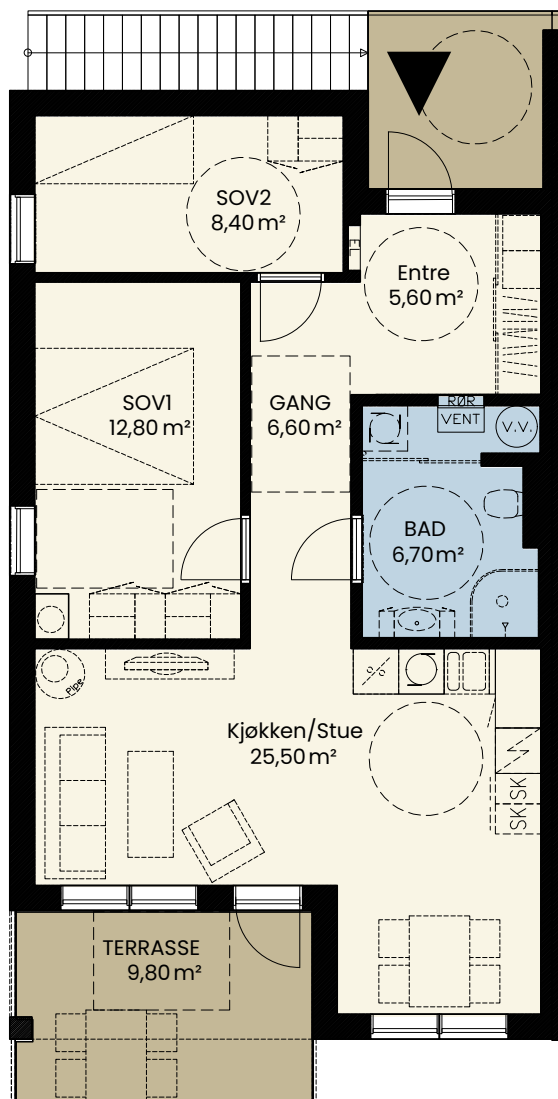
BRA: 69,3 kvm

P-rom: 69,3 kvm

Terrasse/Platting: 9,8 kvm



Fasade mot øst



2. etg.



0 m

5 m

Målestokk ca 1:100

ROMSKJEMA

4-MANNSBOLIGER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
ENTRÉ	Fliser, type Star 30x60 / 60x60 cm. El. lignende. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
STUE	Lys, eikefarget laminat eller lignende. Enkle gulvlister. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
KJØKKEN	Lys, eikefarget laminat eller lignende. Enkle gulvlister. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
SOVEROM (BEGGE)	Lys, eikefarget laminat eller lignende. Enkle gulvlister. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger totalt for boligen. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
BAD/ VASKEROM/ TEKNISK ROM	Fliser, type Star 20x20 cm, el. lignende mosaikk i dusjssone. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Fliser, Cotto 20x40 cm el. lignende. (hvit - matt/gloss).	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
TERRASSER	Terrassebord (Møre Royal el. lignende) Nødvendig fall for avrenning av vann.	Rekkverk med alu. stolper og glass mellom. Skillevegg mot nabo: Kledning. Terrasser i 1. etasje får terrassebord på grunn og ikke rekkverk.	-

ELEKTRO/TEKNISK	VENTILASJON/VARME	INNREDNING
Spotter med dimmer. (spottskinner i 1. etasje).	Vannbåren varme (el-kassett)	-
Downlights. (spottskinner i 1. etasje).	Vannbåren varme (el-kassett)	-
Downlights. (spottskinner i 1. etasje).	Vannbåren varme (el-kassett)	Kjøkkeninnredning i hvit utførelse fra Mesterkjøkken. Hvitevarer av merke Whirlpool. (Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, avtrekksvifte og kjøleskap/frys). Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Det kan ikke velges kjøkken fra en annen leverandør enn den som velges av utbygger.
Lampe	Vannbåren varme (el-kassett)	-
Downlights (spottskinner i 1. etasje). Sikringsskap, rørskap. Opplegg for vaske- maskin.	Vannbåren varme (el-kassett)	Hvit badrominnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass. Varmtvannstank.
-	-	-

EIENDOMSFAKTA

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Tegninger er å anse som foreløpige, og det må påregnes optimalisering/mindre tilpasninger ved detaljprosjektering. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc.

Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a konstruktiv utforming av bygget.

Prosjektet utføres i henhold til TEK 17.

Hovedoppdragsnummer firemannsbolig:
290225003

UNDEROPPDRAG REKKEHUSBOLIGER:

A1	290220038
A2	290220039
A3	290220040

ANSVARLIG MEGLER

Navn: Linda Torp Skogli

Tittel: Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 41 42 41 89

E-mail: linda.torp.skogli@dnb-eiendom.no

HALDEN BOLIGSENTER AS

Postadresse: Niels Stubs gate 6, 1776 Halden.

Besøksadresse: Busterudgata 31, 1776 Halden

Org.nr. 990 451 613

SELGER

Navn: Ø-bo Prosjekt AS

Adresse: Niels Stubs gate 6, 1776 Halden

Org.nr.: 923392556

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

KORT FORTALT

DNB Eiendom Halden har gleden av å presentere et nytt, spennende prosjekt på Riskollen. I prosjektet er det 3 ledige rekkehusboliger over 2 plan igjen. Boligene er innflytningsklare vår/sommer 2023.

Boligene er på 131 kvm (BRA) med integrert garasje. Boligene inneholder i 1. etasje: entré, trappegang, bad, 2 soverom og integrert garasje med sportsbod. 2. etasje inneholder bad, gang, teknisk rom, åpen stue og kjøkkenløsning med utgang til veranda, soverom med utgang til egen veranda. Disse boligene vil bli fordelt på 2 bygg med 3 rekkehusboliger over 2 plan i hvert bygg.

Boligene har et helhetlig moderne preg og god planløsning. Det er godt med lysinnslipp og flott utsyn. Her har du sikret gode turmuligheter med kort vei er det også ut til skog og mark med flotte tur, trenings og rekreasjonsområder via stier og veier gjennom eks. skogen.

Boligene vil bli organisert som borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag (HABO) med totalt 10 boliger i borettslaget. Borettslagsmodellen gir deg handlingsrom når det gjelder finansiering av ditt boligkjøp. Som det fremkommer av prislisten vedlagt prospektet består kjøpesummen av 50% innskudd og 50% andel fellesgjeld. Dette betyr at borettslaget allerede har fremskaffet en felles finansiering for 50 % av kjøpesummen. Denne felles finansieringen kalles fellesgjeld. I borettslaget sin låneavtale for fellesgjelden er det sikret en avdragsfri periode på 10 år. I den avdragsfrie perioden betaler andelseierne ikke avdrag på lånet, kun renter. Etter 10 års avdragsfrihet på fellesgjeld vil det tilkomme avdrag. Borettslaget vil få en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld; IN -ordning. Det betyr at du kan velge om din fellesgjeld skal være 50 % av kjøpesummen eller lavere, ned til 0 %. Jo lavere andel fellesgjeld du har, desto lavere blir også din månedlige felleskostnad, da renter og eventuelle avdrag på fellesgjelden da blir mindre. Rentekostnader på fellesgjeld kan andelseier trekke fra på sin selvangivelse.

Velkommen til Riskollen I borettslag - ditt nye hjem!

EIENDOMMEN

Eiendommen
Gnr. 166, bnr. 109 i Halden kommune
Selger forbeholder seg retten til å seksjonere eller sammenslå matrikkelenheter. Borettslaget vil få hjemmel til eiendommen.

EIERFORHOLD

Borettslag.

TOMTEN

Tomten vil være felles eiet for borettslaget og vil totalt utgjør ca. 2 369 kvm.

Tomten blir opparbeidet med asfalterte gårdsplass og parkeringsplass. Tilsådd plen. Illustrasjonstegninger viser beplantning og belegningsstein på utearealer, dette levers ikke i prosjektet med viser en mulighet for borettslaget i etterkant å opparbeide og bekoste selv.

ADKOMST

For veibeskrivelse henvises det til vedlagt kart på finn-annonse.

BELIGGENHET

Solrikt og landlig beliggende i rolige omgivelser på Riskollen, Hov med skogen tett på og flott turterreng ligger rett utenfor døren.

Kort vei er det også til barnehage, barneskole og ungdomsskole og med bil er det kort kjørevei til blant annet Kiwi og Rema matbutikk på Risum, golfbane og Fredriksten festning med flotte rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det ca. 2 km. ned til sydsiden av Halden sentrum med alle fasiliteter. Her finner du blant annet byens havneområde og gjestehavn med diverse restauranter, puber, butikker, hoteller, kultursal, handletorg, jernbanestasjon, kjøpesenter og mye mer.

BYGGEMÅTE

Bygningene blir oppført med støpt plate på mark, såle og ringmur av Jackon. Boligene blir oppført i trebindingsverk med 20-25 cm isolasjon. Utvendig kledning, grunnet og malt 2 strøk. Vinduer m/ 3 lags glass. Tekket tak.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

INNHold

Borettslag vil bestå av 10 boliger fordelt på 3 bygg. Fire leiligheter i firemannsbolig og 3 og 3 leiligheter i rekke. Leilighetene vil ha en praktisk løsning med god og moderne standard.

REKKEHUS:

Boligene går over 2 plan og inneholder 1.etg.: Entré, gang, 2 soverom (hvorav ett har utgang til uteplass), bad, integrert garasje med adkomst til sportsbod på 5 kvm. 2.etg.: gang, bad, teknisk rom, soverom med utgang til terrasse og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse.

P-rom 1. etg.: 47,7 kvm
P-rom 2. etg.: 58,4kvm
P-rom totalt: 106,1 kvm

BRA 1. etg.: 71,6 kvm
BRA 2. etg.: 60,0 kvm
BRA totalt: 131,6 kvm

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder. P-ROM vil være BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

STANDARD

Moderne og stilfulle boliger med god planløsning med mulighet for tilvalg og individuell tilpasning. Det er lagt vekt på kvalitet og funksjonelle løsninger.

GULV:

Gulvoverflater på kjøkken, stue, gang og soverom leveres med lys eikefarget laminat eller lignende. Fliser på gulv i entré, gang, på bad (samt teknisk rom i rekkehusboligene). (Fliser av typen Star finnes i 3 farger: antrasitt, lys grå og brun).

INNVENDIG VEGGER

I tørre rom leveres det gips sparklet og malt. Fliser på bad. Det kan velges 2 valgfrie fargevalg totalt for boligen (ytterligere fargevalg er ekstrakostnad).

HIMLINGER:

Gipshimling leveres sparklet og malt i alle boligrrom. Det leveres våtromsmaling der dette er påkrevd.

GULV- OG TAKLISTER

Enkle lister gulv, listefritt mot himling og rundt vinduer. Lister blir sparklet og malt med toppstrøk.

LYS/LAMPER

Downlights i tak i entré, stue/kjøkken og bad. Lampe i tak i resterende rom.

GARDEROBE

Garderobe medfølger ikke. Kan leveres til tilvalg.

BAD:

På bad leveres det som standard hvit baderominnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilsskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass. Opplegg for vaskemaskin på bad i 1. etasje.

TEKNISK ROM/BOD(REKKEHUSBOLIGER):

Flislagt gulv med varmekabler. Malte slette flater i gips på vegger og himling. Varmtvannstank, sikringsskap, ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse fra Mesterkjøkken. Hvitevarer av merke Whirlpool eller tilsvarende. (Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, avtrekksvifte og kjøleskap/frys). Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Det kan ikke velges kjøkken fra en annen leverandør enn den som velges av utbygger.

BALANSERT VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon.

AUTOMATSIKRINGER.

Hovedsikring og målere i eget sikringsskap.

ALLE BOLIGENE HAR:

- Brannvarslere og brannsløkningsapparat.
- Utebelysning med lamper på vegg.
- Tilrettelagt for EL bil lading.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlig pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

OPPVARMING

Pipegjennomføring (vedovn er tilvalg). Varmekabler i gulv i entré, bad og teknisk rom.

PARKERING

Integrert garasje i boligen 1. etasje. Det vil bli tilrettelagt for EL-bil lading.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei vann og avløp.

KONSESJON, ODEL OG BOPLIKT

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, det foreligger ikke odel og eiendommen har ikke boplikt.

BORETTSLAG OG FELLESGJELD

Borettslag: Riskollen I Borettslag, 929593855.
Forretningsfører: Halden Boligbyggelag.

Med en leilighet i Riskollen I Borettslag går du en enklere og tryggere hverdag i møte - både med tanke på vedlikehold og økonomi. Når du kjøper bolig i et borettslag som her, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg eksklusiv bruks - og disposisjonsrett til din egen bolig. Samtidig har du rett til å bruke fellesarealene, sammen med de andre beboerne.

Borettslagsmodellen gir deg handlingsrom når det gjelder finansiering av ditt boligkjøp. Som det fremkommer av prislisten vedlagt prospektet består kjøpesummen av 50% innskudd og 50% andel fellesgjeld. Dette betyr at borettslaget allerede har fremskaffet en felles finansiering for 50 % av kjøpesummen. Denne felles finansieringen kalles fellesgjeld. Fellesgjelden er med andre ord et felles lån som Riskollen I Borettslag har forhandlet frem med banken.

Lånet betjenes av andelseierne. I borettslaget sin låneavtale for fellesgjelden er det sikret en avdragsfri periode på 10 år. I den avdragsfrie perioden betaler andelseierne ikke avdrag på lånet, kun renter. Etter 10 års avdragsfrihet på fellesgjeld vil det tilkomme avdrag. Se prisliste for estimert avdrag for leilighetene. Estimert er beregnet ut fra rente på 4,05% samt dagens nedbetalingsplan. Avvik kan forekomme. Renteutgiftene betaler du gjennom den månedlige fellesutgiften. (Borettslaget styre står senere fritt til å fremforhandle andre løsninger for fellesgjelden.)

Når du kjøper en andel i et borettslag, må du selv sørge for å kunne betjene både eventuell gjeld på ditt innskudd og den månedlige fellesutgift som betales til borettslaget. Finansieringsbeviset ditt må derfor være pålydende totalprisen + omk. Følgende er lagt til grunn for fellesgjelden: DNB Bank AS Annuitetslån. Flytende rente. Nedbetalingstid: 10 års avdragsfrihet + 30 år. (totalt 40 år)

Estimert rentesats: 4,05%.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader kan bli høyere, da dette kun er et estimat og er basert på erfaringstall.

Rentekostnader på fellesgjeld kan andelseier trekke fra på sin selvangivelse. Andel kostander pr. år, dividert på 12 multiplisert med 22% vil gi sum fradrag hver måned.

Riskollen I Borettslag vil få en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld; IN -ordning. Det betyr at du kan velge om din fellesgjeld skal være 50 % av kjøpesummen eller lavere, ned til 0 %. Jo lavere andel fellesgjeld du har, desto lavere blir også din månedlige felleskostnad, da renter og eventuelle avdrag på fellesgjelden da blir mindre.

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte enheter.

Borettslagets foreløpig vedtekter og budsjett ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan vedta endringer av vedtekter.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen avhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4 -5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Når alle andeler er solgt og overdratt til nye eiere vil borettslaget søke om opptak til sikringsordning. En slik sikringsordning gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Borettslaget er planlagt å bestå av totalt 10 boliger (antallet andeler/boliger kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen).

Kjøper/eier må være/bli medlem i Halden boligbyggelag (HABO).

Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag med forretningsføreravtale med en varighet på 10 år (uoppsigelig).

Borettslaget vil få førsteprioritet pant for eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett.

ØKONOMI

Månedlige felleskostnader som fremkommer av vedlagt prislisten er stipulert første driftsår. Det er lagt til grunn at felleskostnader vil inkludere betjening av renter på andel fellesgjeld, tv og internett, forsikring og vedlikehold på bygningen, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forretningsførsel, revisjon evt. vaktmestertjenester m.m.

Månedlige felleskostnader på andel fellesgjeld vil avhenge av den til enhver til gjeldende renter og nedbetalingsplan. Budsjett er foreløpig og vil fastsettes løpende av styret i borettslaget. Felleskostnader er kun stipulerte. Avvik kan forekomme og tilleggs kostnader kan tilkomme.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Kr 10 000,- (Andelskapital)
Kr 500,- (Medlemsskap HABO)
Kr 172,- (Panteattest kjøper)
Kr 480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
Kr 480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

Kr 11 632,- (Omkostninger totalt)

NB: Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSPLAN

Kjøpesummen + omkostninger betales ved inn til meglers klientkonto til overtagelse.

STIPULERT OVERTAGELSE

Boligene er innflyttingsklare var/sommer 2023.

UTLEIE

Boligen har ingen egen utleieenhet. Fremleie av en andel må godkjennes av styret i borettslaget i hht. Borettslagsloven.

HEFTELSER

Kjøper/eier må være/bli medlem i Halden Boligbyggelag (HABO). Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag med forretningsføreravtale

med en varighet på 10 år(uoppsigelig).

Borettslaget har førsteprioritet pant for eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett.

Det vil bli pliktig medlemskap i velforening som skal dekke drift og vedlikehold av fellesområder, så som lys, strøm, vedlikehold, snømåking/strøing osv. Det er stipulert en kostnad på kr 500,- pr. boenhet pr. år.

FORKJØPSRETT

Medlemmer i HABO og boligbyggelag som er tilknyttet fellesordningen har forkjøpsrett ved salg. Forkjøpsretten for boligene er avklart.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER

Tinglyste bestemmelser:

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel 3001/166/109:

04.10.1899 - Dokumentnr: 900061 - Bestemmelse om veg . Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:4 Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Det ble i 1899 tinglyst en avtale om bl.a. vei som fremstår som svært uklar for megler. Ta kontakt med megler for å få over sendt erklæringen.

05.12.1900 - Dokumentnr: 900058 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:6 iflg. skylddeling Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Det ble i 1900 tinglyst en avtale om bl.a. vei på som fremstår som svært uklar for megler. Ta kontakt med megler for å få oversendt erklæringen.

30.03.1921 - Dokumentnr: 900098 - Elektriske kraftlinjer Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Det ble i 1921 tinglyst en avtale om bl.a. elektriske kraftlinjer som fremstår som svært uklar for megler. Ta kontakt med megler for å få oversendt erklæringen.

10.10.1934 - Dokumentnr: 900096 - Elektriske kraftlinjer Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Det ble i 1934 tinglyst en avtale om bl.a. elektriske kraftlinjer som fremstår som svært uklar for megler. Ta kontakt med megler for å få oversendt erklæringen.

Erklæring 07.11.1938 - Dokumentnr: 1328 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter

m.v. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Det ble i 1938 tinglyst en avtale om bl.a. televerkslinjer på hovedbølet som omfatter rett til merking av liggende kabel.

09.12.1950 - Dokumentnr: 2611 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Rett for til å anlegge ledninger over gnr. 21, bnr. 1 og når som helst vedlikeholde og utbedre ledninger.

01.10.1968 - Dokumentnr: 2886 - Bestemmelse om kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr. 166 og bnr. 1 i Halden og Halden kommune, som gir Halden kommune rett til å legge spillvannskloakk frem til. Rv. 22. Kommunen har videre rett til å foreta nødvendige arbeider og senere drift og vedlikehold av denne.

26.07.1978 - Dokumentnr: 3076 - Bestemmelse om bebyggelse. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Tinglyst erklæring som gir gnr. 166, bnr. 26 rett til å oppføre tilbygg nærmere enn 0 meter fra felles tomtegrense med 166/1 og 166/11. 10.10.1984 - Dokumentnr: 4771 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr. 166 og bnr. 1 i Halden og Halden kommune, som gir Halden kommune rett til å legge og vedlikeholde kloakkpumpeledning, spillvannskloakk og vannledning over gnr./bnr. 166/1. Avtalen inneholder forutsetningen knyttet til avtalen.

07.04.1994 - Dokumentnr: 1239 - Bestemmelse om kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr. 166 og bnr. 1 i Halden og Halden kommune, som gir Halden kommune rett til å legge og vedlikeholde spillvannsledning. Avtalen inneholder forutsetningen knyttet til avtalen.

24.03.1998 - Dokumentnr: 1187 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver Halden kommune. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr. 166 og bnr. 1 i Halden og Halden kommune, som gir Halden kommune rett til å legge og vedlikeholde spillvanns-, overvanns- og vannledninger med tilhørende kummer. Avtalen inneholder forutsetningen knyttet til avtalen.

14.02.2006 - Dokumentnr: 790 - Bestemmelse om kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:4 Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:10 Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:54 Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr./bnr. 166/4, 166/10 og 166/54 tillatelse til å legge spillvann og overvann over eiendommene gnr./bnr. 166/1, 166/11, 166/45, 166/1 fnr. 11, 166/52. Avtalen gir også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjoner og eventuelle omleggingen på ledninger. Avtalen inneholder forutsetningen knyttet til avtalen.

13.12.2012 - Dokumentnr: 1063444 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Solid Prosjekt AS Org. nr: 886 700 962 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr./bnr. 166/1, 166/4, 166/54, 166/73, 166/45, 166/1 fnr. 8, 162/1 og 162/101 og Solid prosjekt (evt. fremtidige eiere av VA anlegg) rett til å ha VA ledninger liggende, samt adkomst over eiendommen, drifte og vedlikeholde VA anlegget. Avtalen inneholder forutsetningen knyttet til avtalen.

18.03.2013 - Dokumentnr: 223689 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Halden Kommune Org.nr: 959 159 092 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Avtale mellom eier av gnr. 166 og bnr. 1 i Halden og Halden kommune, som gir Halden kommune rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger og signalkabler med tilhørende utstyr til enhver tid kommunen finner det nødvendig. Avtalen inneholder forutsetningen knyttet til avtalen.

29.04.2014 - Dokumentnr: 339512 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:78 Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Eier av Gnr. 166, bnr. 1 gir adkomstrett til gnr. 166, bnr. 80 over hans eie- dom iht. Vedlagt kart i erklæringen.

29.04.2014 - Dokumentnr: 339528 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:80 Overført fra: Knr:3001 Gnr:166 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere. Gnr. 166, bnr. 1 gir adkomstrett til gnr. 166, bnr. 80 over hans eie- dom iht. Vedlagt kart i erklæringen.

De fleste av disse tinglyste erklæringene er overført fra hovedbølet (gnr.16, bnr.1) ved utskillelse av tomtefelt og er ikke relevant for dette prosjektet.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører

borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/ småhusbebyggelse iht. reguleringsbestemmelser vedtatt 21.06.2018 «Rishaughøgda» (G-695).

Feltet er under utvikling og er regulert til bolig/ blokk og småhusbebyggelse. På feltet er det også avsatt grøntområder og lekeområder

Området for øvrig består hovedsakelig av småhusbebyggelse og bolig.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr 45.000,- inkl. mva. pr. enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr. 5.000,- inkl. mva. pr. enhet i tilretteleggingsgebyr og oppgjørsgebyr kr 10.000 pr. enhet.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

ENERGIMERKING

Selger er ansvarlig for at boligene har energiattest. Selger informerer om at boligene er prosjektert med energiklasse B(oransje).

SELGERS FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Det er en forutsetning om 60% av verdien i forhåndssalg for byggetrinnet før det besluttes igangsetting. Det er videre en forutsetning at byggetillatelse, nødvendige godkjenninger og nødvendige godkjenninger i selgers styre foreligger.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring

av avtalt kjøpesum. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse fra arkitekten. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette. Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger, er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen, og kan således ikke anses som endelig leveranse.

Noe sprekker ifm. tork må påregnes, det gjelder overgangslister tak/vegg, gerikter, plateskjøter, hjørner osv. Dette gjelder også knirk i gulv/trapp. Det gir ingen reklamasjonsrett, så lenge tørken er naturlig og innenfor god håndverksmessig standard. Alle overflater skal monteres og håndteres av håndverkere.

Det understrekes at det må aksepteres bittesmå merker/riper i noen av overflatene ved overtagelse.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Salg av kontraktposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil normalt utgjøre kr 25 000,- for dette prosjektet. Utbygger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Eventuelle tillatelser til salg av kontraktposisjon vil kun bli gitt for en begrenset periode.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Generell beskrivelse av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm.) før budgivning.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste datert 16.03.23
- 2) Vedtekter
- 3) Reguleringsbestemmelser/reguleringsplan
- 4) Kjøpetilbud

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

SALGSOPPGAVEDATO

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.03.23

VIKTIG INFORMASJON

LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Dersom leiligheten selges etter ferdigstilling reguleres kjøpet av avhendingslova. Dersom leiligheten selges innen 6 måneder fra ferdigstilling har kjøper krav på garantier iht. avhendingslova § 2-11.

LIKINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet nærmer seg ferdigstilt og innflytningsklart, det er derfor begrenset med tilvalgmuligheter. Ta kontakt med megler for å avklare eventuelle tilvalgsønsker. Ved eventuelle tilvalg vil det ikke være anledning til å foreta tilvalg fra andre enn valgte leverandører i prosjektet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

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 oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennom-

føringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr. bolig fremkommer av prospektet. Arealer er angitt hhv. Som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-rom som er BRA fratrukket innvendige bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de gitt arealer, da beregningene er foretatt på tegning.

HVITVASKINGSREGELVERK

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg

lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD:

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud. Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Bud skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema som ligger vedlagt dette faktadokument og påført din signatur eller via digital budlink.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Du legitimeres via BANK ID dersom du benyttet budlink fra megler.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler eller per e-post. E-postadressen til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig

med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

GARANTISTILLELSE

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser.

Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti.

1. At prosjektet har oppnådd 60% solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisten.
2. At det er gitt igangsettingstillatelse og andre nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter.
3. Byggelån er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggarbeider. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

VEDTEKTER

For Riskollen 1 borettslag org. nr. u.e
tilknyttet Halden boligbyggelag, vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.06.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Riskollen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 10 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-3 andre medlemmer med 0-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"RISHAUGHØGDA"

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	15.09.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	04.05.2018
Dato for Kommunestyrets vedtak:	21.06.2018

§1 Formål og rettsvirkning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

Området er regulert til følgende formål ihht. plan – og bygningslovens § 12- 5 (SOSI - koder i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-8)
- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1)
- Lekeplass (f_L1-2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1-2, f_KV4-8)
- Fortau (o_F1-3)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_VAT1-5, f_VAT6-9)
- Leskur (o_LS1)
- Kollektivholdeplass (o_KH1)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (f_G1-3)

LANDBRUK-, NATUR, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§12-5, nr 5)

- LNF-areal - Naturformål (LNA1-2)

HENSYNSSONER (§ 12-6, jf §§ 11-8, 11-10)

- Sikringssone – Frisikt (H140_1-4)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1)
- Båndleggingszone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Adkomstveg

Atkomstveger til de respektive delfelt for boligbebyggelse skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse. Vegene innen planområdet skal ferdigstilles med slitelag før 50 % av boligene er tildelt brukstillatelse.

Før første brukstillatelse kan tildeles innenfor delfelt BK1-3, BK5, BK8 og BB1, skal f_KV4 ferdigstilles frem til f_KV6. Resterende del av f_KV4 skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan tildeles innenfor delfelt BK4 og BK6-7.

Før første brukstillatelse innenfor delfelt BK2 og BK8 kan tildeles, skal f_KV5 ferdigstilles. Før første brukstillatelse innenfor delfelt BB1 og BK3 kan tildeles, skal f_KV6 ferdigstilles. Før første brukstillatelse innenfor delfelt BK4 kan tildeles, skal f_KV7 ferdigstilles.

3.2 Lekeareal

Lekearealet f_L1 skal opparbeides samtidig med tilstøtende bebyggelse og være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse innen BK1-8 og BB1 kan gis.

Lekearealet f_L2 skal opparbeides samtidig med tilstøtende delfelt. Ferdigstillelse skal skje før første brukstillatelse innen BK4-7 kan gis.

3.3 Renovasjon

Før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes, skal det fremlegges en renovasjonsteknisk plan for planområdet.

3.4 Energi

Før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet, skal energiforsyning, plasseringer av eventuelle nettstasjoner og kabelpåvisning være avklart med nettleverandør.

3.5 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass KH1 inkl. støyskjerming mot BF1 og BK1 skal ferdigstilles før første brukstillatelse innenfor delfelt BK1-8 og BB1 kan gis.

§4 Generelle bestemmelser

4.1 Om støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T- 1442. Anbefalte tiltak j.fr. støyrapport utarbeidet av Asplan Viak AS, datert 25.02.16, skal legges til grunn ved valg av løsninger.

4.2 Om Radon

Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jf. teknisk forskrift. I hver enkelt bolig skal det legges inn forebyggende tiltak mot radongass.

4.3 Om universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal uteoppholdsarealer sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr.4. For bebyggelsen legges gjeldende teknisk forskrift til grunn for ev. krav om tilgjengelig bolig.

4.4 Tiltak ved rør og kum

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Behandlingen av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Naturlig avrenning til nærliggende amfibielokalitet øst for planområdet skal opprettholdes. I anleggsfasen skal det sikres særskilt at lokaliteten ikke tilføres partikkelholdig/forurenset overvann eller annen forurensning. Sikringstiltakene skal dokumenteres sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet.

4.5 Krav til utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 skal inngå i en ett-trinns søknad/rammesøknad. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Ved ett-trinns søknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk. Høyde skal være målsatt ved inngangspartier.
- Adkomst, sykkel- og biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig.
- Nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter, gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming.
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng.
- Takvannshåndtering sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.
- Renovasjonspunkt
- Eventuell plassering av nettstasjon
- Leke- og uteoppholdsarealer

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad.

4.6 Øvrige forhold

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

4.2 Om Radon

Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jf. teknisk forskrift. I hver enkelt bolig skal det legges inn forebyggende tiltak mot radongass.

4.3 Om universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal uteoppholdsarealer sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr.4. For bebyggelsen legges gjeldende teknisk forskrift til grunn for ev. krav om tilgjengelig bolig.

4.4 Tiltak ved rør og kum

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Behandlingen av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Naturlig avrenning til nærliggende amfibielokalitet øst for planområdet skal opprettholdes. I anleggsfasen skal det sikres særskilt at lokaliteten ikke tilføres partikkelholdig/forurenset overvann eller annen forurensning. Sikringstiltakene skal dokumenteres sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet.

4.5 Krav til utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 skal inngå i en ett-trinns søknad/rammesøknad. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Ved ett-trinns søknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk. Høyde skal være målsatt ved inngangspartier.
- Adkomst, sykkel- og biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig.
- Nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til nabotomter, gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming.
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng.
- Takvannshåndtering sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.
- Renovasjonspunkt
- Eventuell plassering av nettstasjon
- Leke- og uteoppholdsarealer

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad.

4.6 Øvrige forhold

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

5.1.6 Fargesetting

Innenfor hvert delfelt skal fargesettingen være en del av prosjekteringen. En enhetlig fargepalett skal danne grunnlaget for delfeltets uttrykk. Fargene skal begrenses til jordfarger. Takfarger ved skråtak skal avstemmes på samme måte.

5.1.7 Renovasjonsanlegg

For hvert delfelt som byggesøkes skal det i tilknytning til en utomhusplan for delfeltet samlet framgå hvordan renovasjon skal løses. Renovatør eller Halden kommune skal godkjenne renovasjonsløsningen med tilhørende trafikale forhold.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF1 og BF2

5.2.1 Bygningsmasse

Eksisterende bygningsmasse tillates opprettholdt.

Felt BF1 er bebygd med enebolig.

Felt BF2 er bebygd med tomannsboliger.

5.2.2 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal for BF1 og BF2 er maks % BYA = 35 % inkl. parkering.

5.2.3 Bygningshøyde

Gesimshøyde kan tillates inntil 6 m, og maksimal mønehøyde kan tillates inntil 8 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast. Nødvendig oppfylling opp til denne høyde tillates.

Ved flatt tak kan gesimshøyden økes til 7,5 m.

For garasjer kan gesimshøyde tillates inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-8

5.3.1 Bygningsmasse

Feltene BK1-8 skal utvikles med konsentrert bebyggelse.

Bebyggelsen innenfor BK1-2 og BK4-7 tillates oppført i inntil 2 etasjer inkl. evt. sokkel.

Bebyggelsen innenfor BK3 tillates oppført i inntil 3 etasjer inkl. sokkel.

Bebyggelsen innenfor BK8 tillates oppført i inntil 4 etasjer inkl. evt. sokkel.

Tillatt takform er saltak, pulttak eller flate tak. Ev takterrasse tillates.

Innenfor delfelt BK1 tillates det oppført maks 4 boenheter.

Innenfor delfelt BK2 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK3 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK4 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK5 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK6 tillates det oppført maks 2 boenheter.

Innenfor delfelt BK7 tillates det oppført maks 2 boenheter.

Innenfor delfelt BK8 tillates det oppført maks 8 boenheter.

Bebyggelsen innenfor delfelt BK3, BK4, BK6, BK7 og BK8 kan oppføres med sokkeletasje.

5.3.2 Utnyttelse

For BK1 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 35 %.
For BK2 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 35 %.
For BK3 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 45 %.
For BK4 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 40 %.
For BK5 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 40 %.
For BK6 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 25 %.
For BK7 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 45 %.
For BK8 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 30 %.
Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.

5.3.3 Bygningshøyde

For BK1-7 kan gesimshøyde tillates inntil 6,5 m, og maksimal mønehøyde kan tillates inntil 8,5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.
Nødvendig oppfylling opp til denne høyde tillates.

Ved flatt tak kan gesimshøyden økes til 7,5 m.

For garasjer kan gesimshøyde tillates inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

For BK8 er maks tillatte byggehøyde kote + 118,0. Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.

5.4 Blokkbebyggelse, BB1

5.4.1 Bygningsmasse

Feltet BB1 skal utvikles med blokkbebyggelse. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer inkl. parkeringskjeller. Tillatt takform er flate tak. Evt. takterrasse tillates.
Bebyggelsen skal etableres med felles parkeringskjeller.

Innenfor delfelt BB1 tillates det oppført maks 20 boenheter.

5.4.2 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 45 %. Eventuelle utvendige biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.

5.4.3 Bygningshøyde

For BB1 er maks tillatte byggehøyde kote + 111,5.
Nødvendige tekniske oppbygg tillates oppført inntil 2m over maks tillatte kotehøyde, det skal utformes som en integrert del av bygget og ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten.
Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Felles adkomstveg

Adkomstveg f_KV4 er felles for beboere innenfor delfelt BK1-8 og BB1.

Adkomstveg f_KV5 er felles for beboere innenfor delfelt BK2 og BK8

Adkomstveg f_KV6 er felles for beboere innenfor delfelt BB1 og BK3

Adkomstveg f_KV7 er felles for beboere innenfor delfelt BK4

Adkomstveg f_KV8 er felles for beboere innenfor delfelt BF2 og alle tilgrensende eiendommer.

Asfaltert bredde på adkomstveg f_KV4-f_KV7 skal være min. 4m + grusskulder og grøft.

Asfaltert bredde på adkomstveg f_KV8 skal være min. 3,5m + grusskulder og grøft.

6.2 Offentlig veg

o_KV1-2 er deler av kommunal veg, benevnt Hovsvegen.

6.3 Fortau

Fortau er offentlige og benevnt o_F1-3. Arealene skal fungere som gangforbindelser mellom kollektivholdeplassene og planområdet.

Bredde på fortau skal være min. 3m inkl. grusskulder + grøft.

6.4 Annen veggrunn

Feltene avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg er benevnt VAT1-9 og skal omfatte grøfter, terrengutslag, støttemurer med mer. Arealene kan være gressdekte eller dekket med naturlig vegetasjon. Tiltak som er knyttet til drift og vedlikehold er tillatt.

Nødvendige skjæringer og fyllinger dekkes ikke fullstendig av arealene. Disse kan stedvis gå inn på byggeområdene.

6.5 Kollektivholdeplass og leskur

KH1 er areal avsatt til ny kollektivholdeplass/kantstopp og skal opparbeides med fast dekke. Innenfor arealet LS1 skal det oppføres leskur.

Kollektivholdeplassen skal utformes i hht. Vegvesenets standard j.fr. håndbok N100/V123.

§7 Grønnstruktur

7.1 Grønnstruktur

f_G1-3 er grønnstruktur. Det tillates begrenset vedlikehold og skjøtsel. Arealene f_G2-3 skal kunne brukes som gangforbindelse gjennom området.

f_G1 skal fungere som en grønn buffer mellom adkomstvei f_KV4 og tilstøtende eiendom med gnr.166/bnr.26.

§8 Landbruk, natur- og friluftsmål

8.1 Naturformål

Områdene benevnt LNA1 og LNA2 er arealer avsatt til naturformål.

Innenfor delfelt LNA1 skal bekkesigene ivaretas. Det kan tillates begrenset vedlikehold og skjøtsel, men dette skal skje i samarbeid med en fagkyndig på salamandere og kommunen, eventuelt også kulturminnemyndighetene om arealet innenfor sone H570/H730 berøres.

Innenfor delfelt LNA2 tillates nødvendig skjøtsel og vedlikehold. Flatehogst er ikke tillatt.

§9 Hensynssoner

9.1 Sikringssone - Frisikt

Innenfor sikkerhetssone for frisikt (H140_1-4) tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

9.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø

H 570_1 omfatter bufferareal for fredete kulturminner i H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, påføre masser eller gjøre inngrep i grunnen.

Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor bevaringsområdet skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

9.3 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor H730_1; må ingen, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens§ 3.

Arealet er definerte kulturminner og inngår i LNA1. Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor båndleggingssonen skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

Halden kommune 15.09.2016

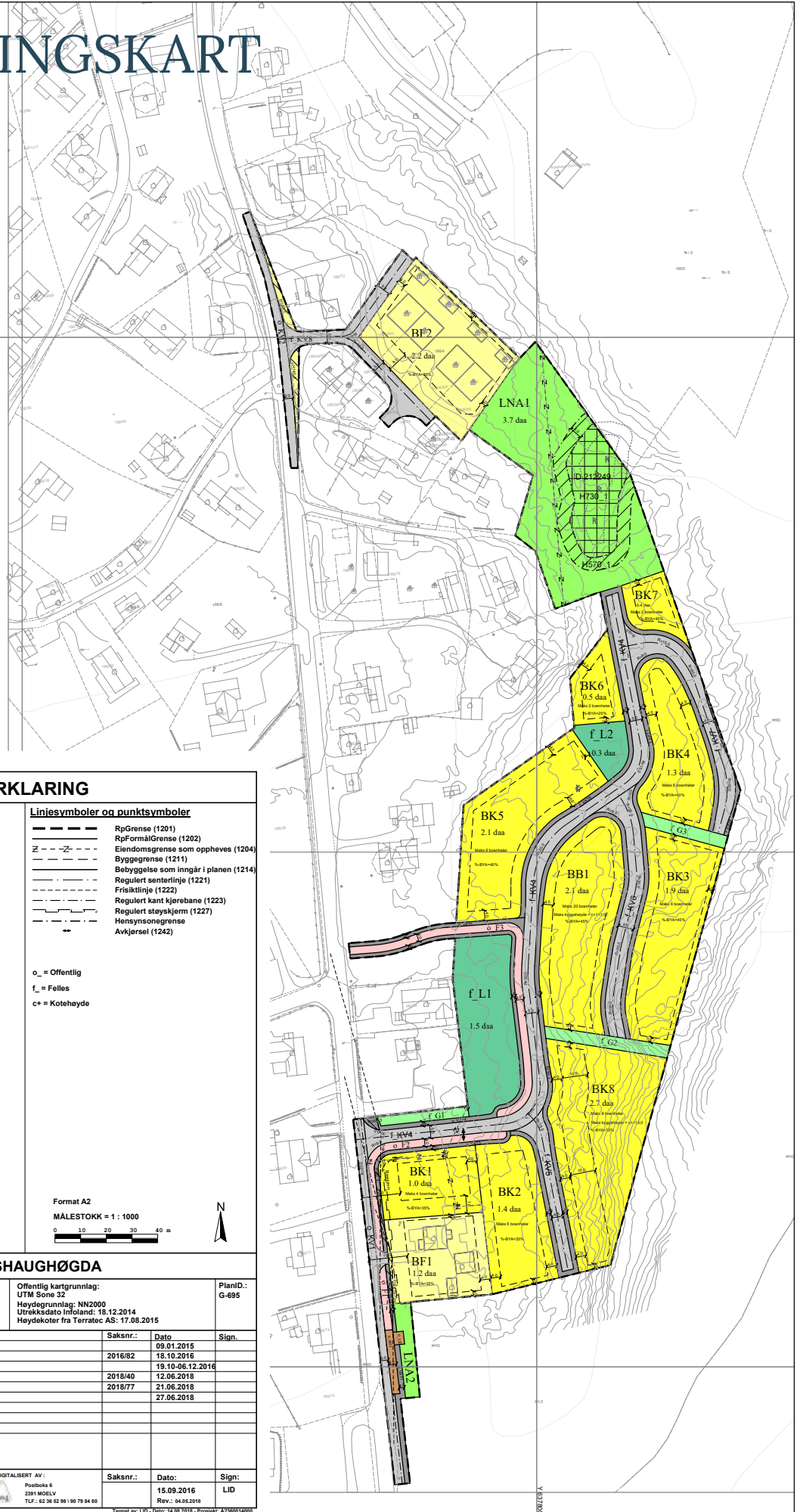
Rev.: 04.05.2018

Siste rev.:

Utarbeidet av: MjøsPlan AS

REGULERINGSKART

X 6554800



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

- §12-5 1. Bebyggelse og anlegg
- BF** Boligbebyggelse - fritliggende-småhusbebyggelse (1111)
 - BK** Boligbebyggelse konsentrert-småhusbebyggelse (1112)
 - BB** Boligbebyggelse blokkbebyggelse (1113)
 - L** Lekeplass (1610)
- §12-5 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- KV** Kjøreveg (2011)
 - F** Fortau (2012)
 - VAT** Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - LS** Leskur (2026)
 - KH** Kollektivholdeplass (2073)
- §12-5 3. Grønnstruktur
- G** Grønnstruktur (3001)
- §12-5 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift
- LNA** Naturformål (5120)
- PBL § 12-6 Hensynssoner**
- H730** Frisiktsone
 - H4570** Bevaring kulturmiljø
 - H730** Båndlegging etter lov om kulturminner

- ### Linjesymboler og punktsymboler
- RpGrense (1201)
 - - - Eiendomsgrense som oppheves (1204)
 - · - · Byggingsgrense (1211)
 - · - · Bebyggelse som inngår i planen (1214)
 - · - · Regulert senterlinje (1221)
 - · - · Frisiktlinje (1222)
 - · - · Regulert kant kjørebane (1223)
 - · - · Regulert støyskjerm (1227)
 - · - · Hensynsonergrense
 - Avkjørsel (1242)
- o = Offentlig
f = Felles
c+ = Kotehøyde



DETALJREGULERING FOR RISHAUGHØGDA

HALDEN KOMMUNE		Offentlig kartgrunnlag: UTM Sone 32 Høydegrunnlag: NN2000 Utrekkedato Infoland: 16.12.2014 Høydekoter fra Terratec AS: 17.08.2015	PlanID: G-695
FORVARSEL / ANNONSE	Saksnr.:	Dato:	Sign.
1. GANGS BEHANDLING	2016/82	09.01.2015	18.10.2016
OFFENTLIG ETTERSYN		19.10-06.12.2016	
2. GANGS BEHANDLING	2018/40	12.06.2018	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	2018/77	21.06.2018	
ANNONSERING		27.06.2018	
Revidering			
Revidert 06.04.18: Fjernet nordre feltet fra planen, tilpasset BK6 mot tilstøtende eiendom, endring i feltnavn og arealformål - blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse, bussområde endret til kantslipp og justeringer av formålsgrenser mot Hovsvikén.			
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANEN ER DIGITALISERT AV:	Saksnr.:	Dato:
	Postboks 6 2301 RISØLV Tlf.: 42 36 62 98 90 79 84 90	15.09.2016	15.09.2016
		Rev.: 04.05.2018	LID

Tegnet av: LID - Dato: 14.08.2018 - Prosjekt: A238601400

KJØPETILBUD TIL FAST PRIS – RISKOLLEN I BORETTSLAG:

Sendes til DNB Eiendom

mailadr: linda.torp.skogli@dnb-eiendom.no

Oppdragsnummer: 290225003		
Prosjekt: Riskollen I borettslag, gnr. 166, bnr. 109/117 i Halden kommune		
Bolig/ leilighetsnummer:		
Oppdragsansvarlig: Linda Torp Skogli	Mobil: 41424189	

Undertegnede 1:		Fødselsdato:	
Undertegnede 2:		Fødselsdato:	
Adresse:		Postnr./sted:	
E-post 1:		E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	Hjem:	

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende fast pris:

Kr. _____ - kroner _____ 00/100 med tillegg av fellesgjeld og omkostninger, jfr. Salgsopp-gave. Budet inngis ihht. salgsvilkår i salgsopp-gaven.

Eiendommen fra A til Å med vedlegg, herunder tegninger, leveransebeskrivelse og prospekt.

Betalingsplan:

Kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Referanseperson og tlf. nr.:

Långiver:		Kr
Långiver:		Kr
Egenkapital:		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:
Budet gjelder til og med den _____ kl. Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl 15.00 første virkedag etter at megler har mottatt budet.

<p>Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsopp-gaven datert 16.03.23. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl.15.00 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.</p> <p>Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.</p>

Sted/dato _____

Budgiverens underskrift _____

Budgiverens underskrift _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

SE LEDIGE BOLIGER PÅ:

www.riskollen.no

KONTAKT:



Linda Torp Skogli

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 414 24 189

linda.torp.skogli@dnb-eiendom.no

DNB Eiendom
Halden

Busterudgata 31, 1776 Halden
www.dnbeiendom.no

HABO

Niels Stubsgate 6, 1776 Halden
www.habo.no

NORGESHUS
Ø-Bbygg as

Kirkegata 8, 1767 Halden
www.norghus.no

Alle 3D-illustrasjoner og planskisser er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Prosjektet er ikke detaljprosjektert og den videre prosjektering kan medføre endringer. Det tas forbehold om trykkfeil.
Salgsprospekt utarbeidet av Suveren Kommunikasjon AS.
Revidert utgave datert 16.03.23

RISKOLLEN 1 BORETTSLAG, 10 ANDELER

BUDSJETT 1. DRIFTSÅR

	2022	2023	2024	2025	2026
Inntekter		Pluss 3%	Pluss 3%	Pluss 3%	Pluss 3%
Inndekking av felleskostnader	390 000	401 700	413 751	426 164	438 948
Kabel TV - internett	58 800	60 564	62 381	64 252	66 180
Kapitalinntekter (renter)	747 500	747 500	747 500	747 500	747 500
Sum inntekter	1 196 300	1 209 764	1 223 632	1 237 916	1 252 628

Fellesutgifter					
Revisjonshonorar	3 600	3 708	3 819	3 934	4 052
Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	29 500	30 385	31 297	32 235	33 203
Kontingenter NBBL og HABO	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120
Vaktmestertjenester	20 000	20 700	21 425	22 174	22 950
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115	2 115	2 115	2 115
Vedlikehold, løpende	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883
Kabel TV - internett	58 800	60 564	62 381	64 252	66 180
Forsikringer	32 000	33 600	35 280	37 044	38 896
Eiendomsskatt	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Kommunale avgifter	200 000	206 000	212 180	218 545	225 102
Strøm fellesarealer	5 000	5 250	5 513	5 788	6 078
Verktøy, driftsmatr.,inventar	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Kostnader ved styrearbeid	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Andre org. messige kostn.	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Bedriftsnett, gebyr bank	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum driftskostnader	446 635	458 392	470 542	483 099	496 078
Driftsresultat	749 665	751 372	753 090	754 816	756 551

Finansinntekt- og kostnader					
Renteinntekter	0	102	106	112	119
Rentekostnader felleslån	747 500	747 500	747 500	747 500	747 500
Resultat av finansinnt.- og kostnader	-747 500	-747 398	-747 394	-747 388	-747 381
Årets budsjetterte resultat	2 165	3 974	5 696	7 428	9 170



RISKOLLEN

PRISLISTE RISKOLLEN 1 BORETTSLAG

Andel	Etg	BRA	Totalpris	Fellesgjeld (50%)	Innskudd (50%)	Renter	Felleskostnad pr mnd	TV/Bredbånd	Totale felleskostnader pr mnd	Stipulerte avdrag etter 10 år
BYGG A+B:										
A1	1+2	131,6	4 550 000 + omkostninger *	2 275 000	2 275 000	7678	4009	490	12177	4000
A2	1+2	131,6	4 290 000 + omkostninger *	2 145 000	2 145 000	7239	4009	490	11739	3750
A3	1+2	131,6	4 450 000 + omkostninger *	2 225 000	2 225 000	7509	4009	490	12009	4000
B1	1+2	131,6				Solgt				
B2	1+2	131,6				Solgt				
B3	1+2	131,6				Solgt				
BYGG C:										
C1	1	69,3				Solgt				
C2	1	69,3				Solgt				
C3	2	69,3				Solgt				
C4	2	69,3				Solgt				

***Omkostninger**

Kr 10 000,- (Andelskapital)

Kr 500,- (Medlemskap HABO)

Kr 172,- (Panteattest kjøper)

Kr 480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

Kr 480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

Kr 11 632,- (Omkostninger totalt)

Estimert år 2023.
Estimert rente banklån er 4,05%.

Banklånet løper som et annuitieslån over 30 år etter 10 års avdragsfrihet. Totalt 40 år.
16.03.2023

NB: Det tas forbehold om økning i gebyrer.