



RISKOLLEN

Finn din drømmebolig



BYGGETRINN 2

**6 borettslagsboliger
i rekke**



SALGET ER I GANG!

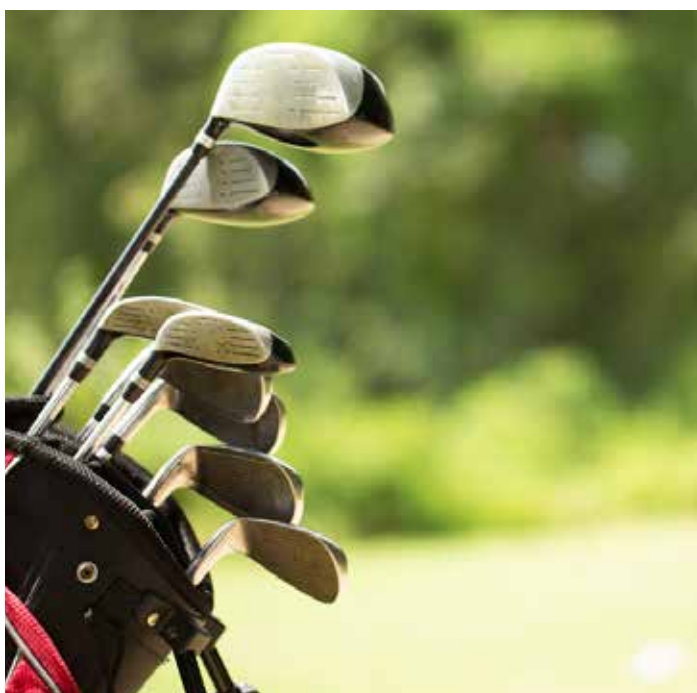
Nå kommer et nytt trivelig boligområde på Hov i Halden.

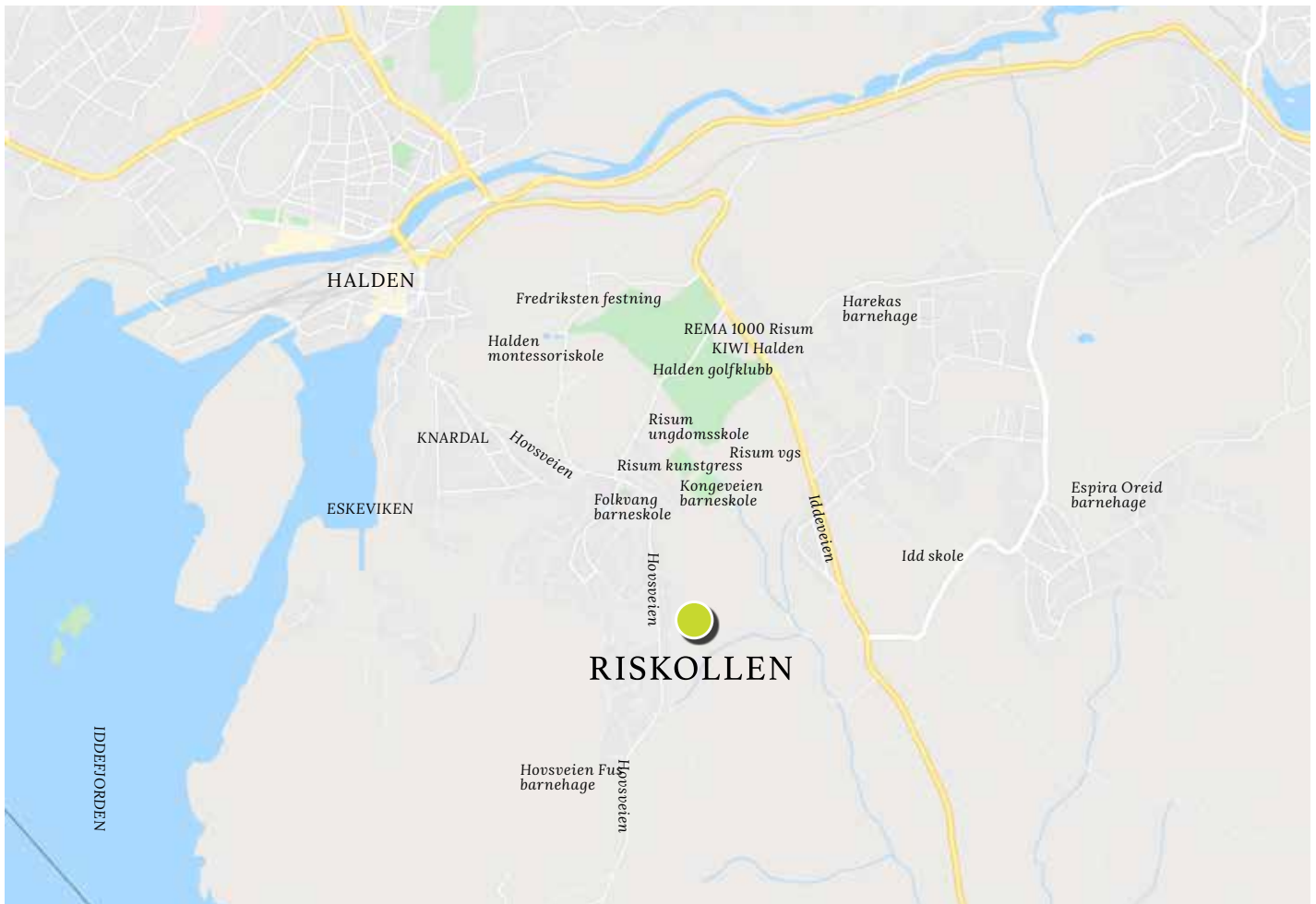
RISKOLLEN vil få mellom 60 og 70 boliger bestående av variert bebyggelse.

Riskollen II borettslag vil bestå av 6 moderne boliger i rekke fordelt på to rekker. Boligene er adskilt med carport, har stor, flott veranda og gangavstand til sentrum. Boligene er tilknyttet Halden Boligbyggelag (HABO).



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 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.





6 BOLIGER I REKKE

Moderne boliger organisert som borettslag
over to plan med carport
BRA 135 kvm



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.



Boligen er utformet med arealeffektiv og moderne planløsning med god plass for familieliv.

I første etasje finner man tre soverom samt bad og separat vaskerom. Det er utgang til hagen fra ett av soverommene samt inngang til gangen via vaskerom fra carporten.

Andre etasje byr på en generøs stue- og kjøkkenløsning som innbyr til familiesammenkomster og vennemiddager.

Andre etasje rommer i tillegg praktisk wc.

Store vinduer gir godt med lysinnslipp og flott utsyn. Stua har utgang til stor terrasse på 37 kvm. Dette er boligen å invitere hjem til!



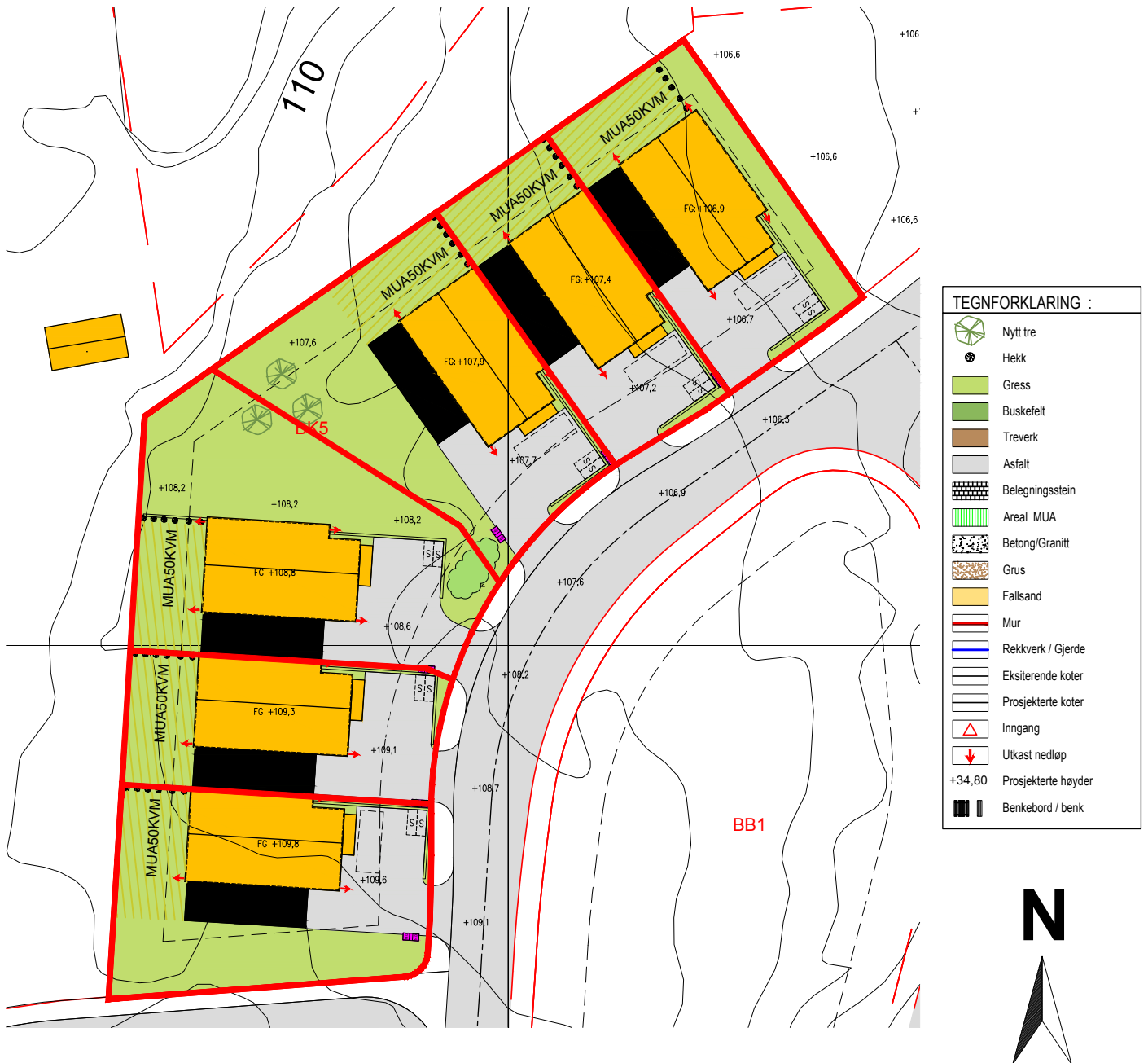
Illustrasjonstegning. Avvik kan forekomme.



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. Det er mulighet for tilvalg på innredninger og overflater. Hver boligenhet er avdelt med carport og sportsbod.

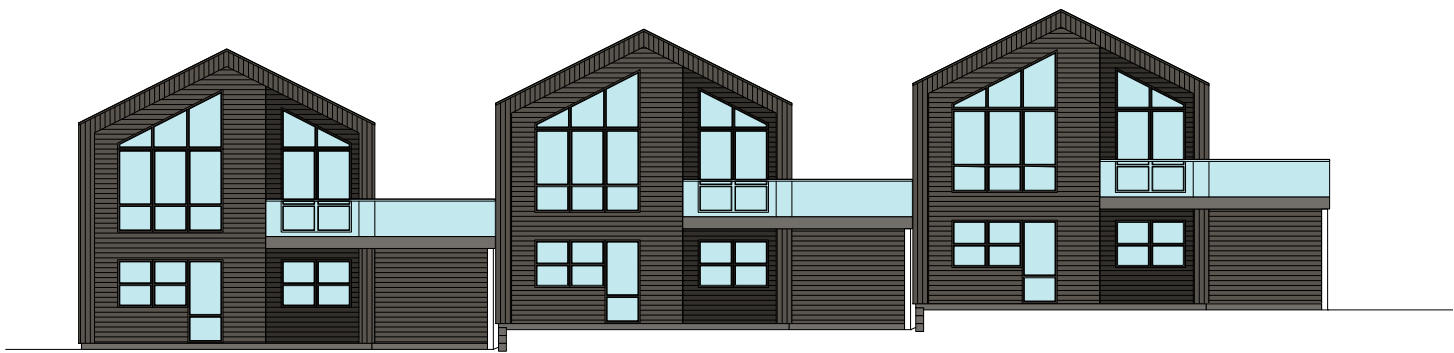
Utomhusplan



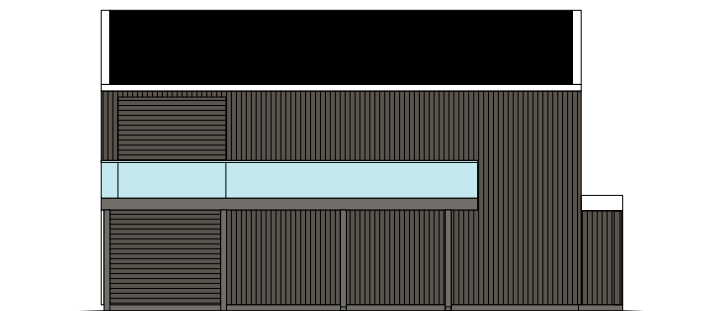
Fasader



Fasade mot øst



Fasade mot vest



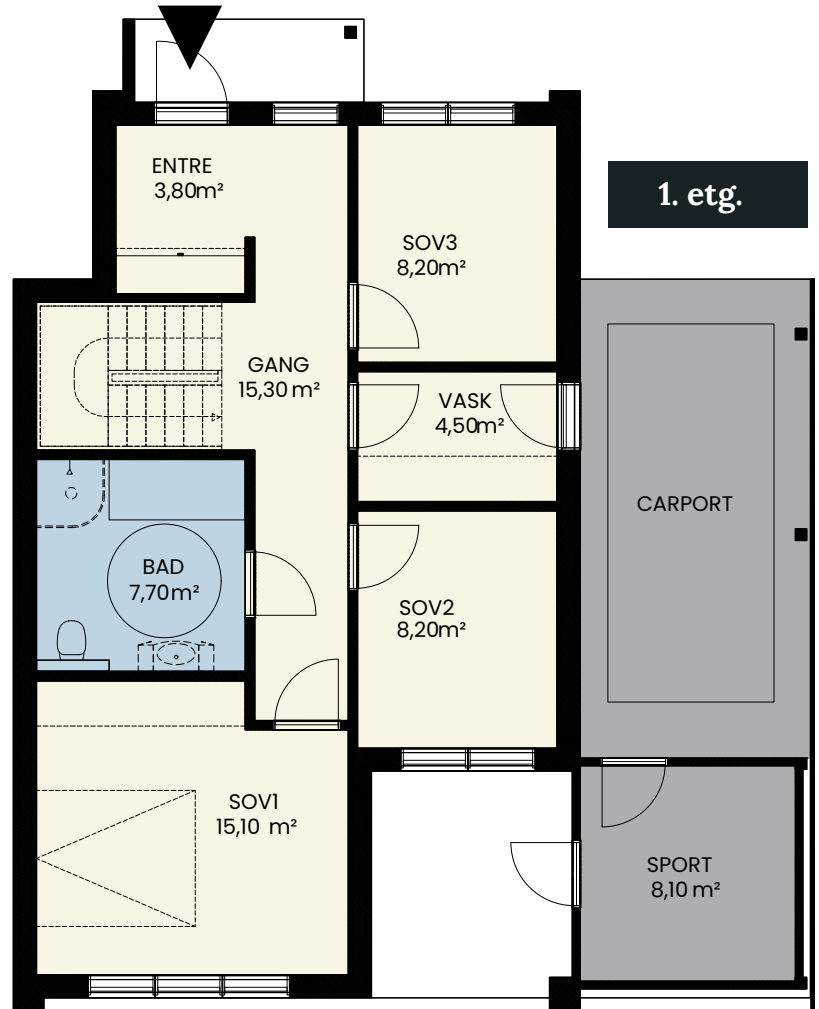
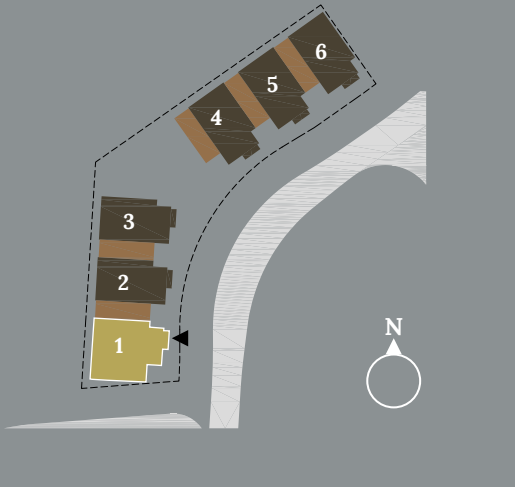
Fasade mot syd



Fasade mot nord

1

BRA: 135 kvm
P-rom: 126 kvm
Terrasse: 37 kvm

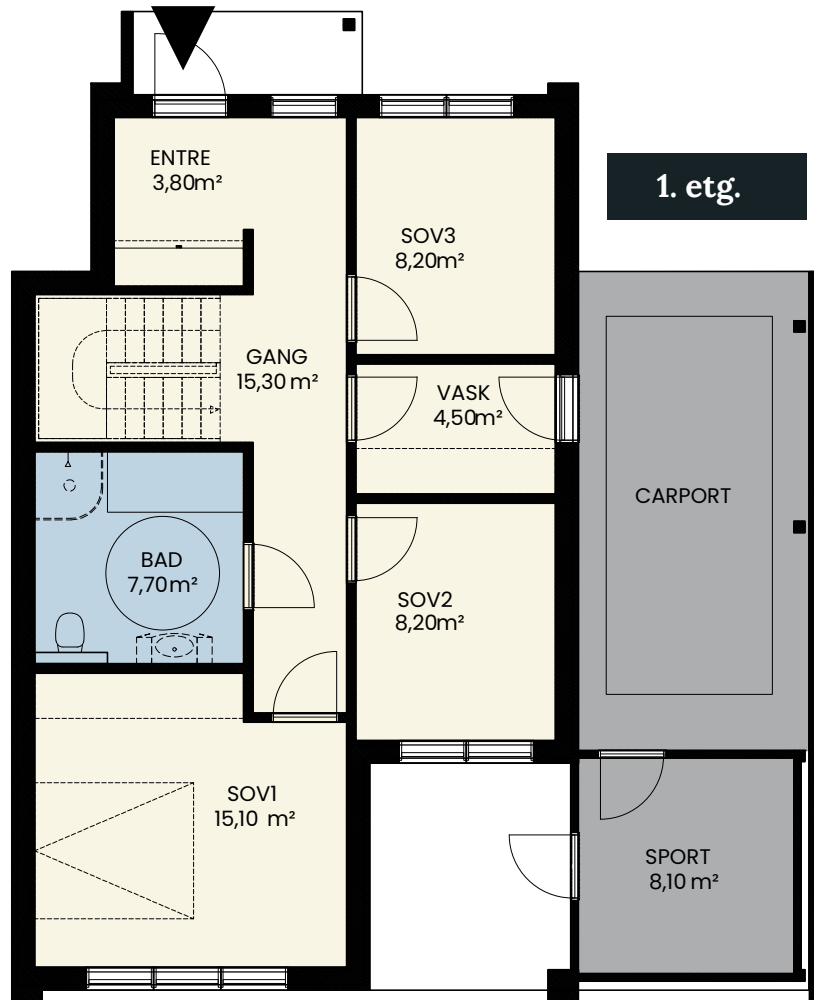
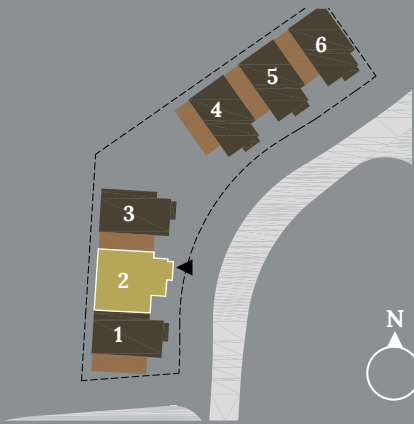


0 m 5 m

Målestokk ca 1:100

2

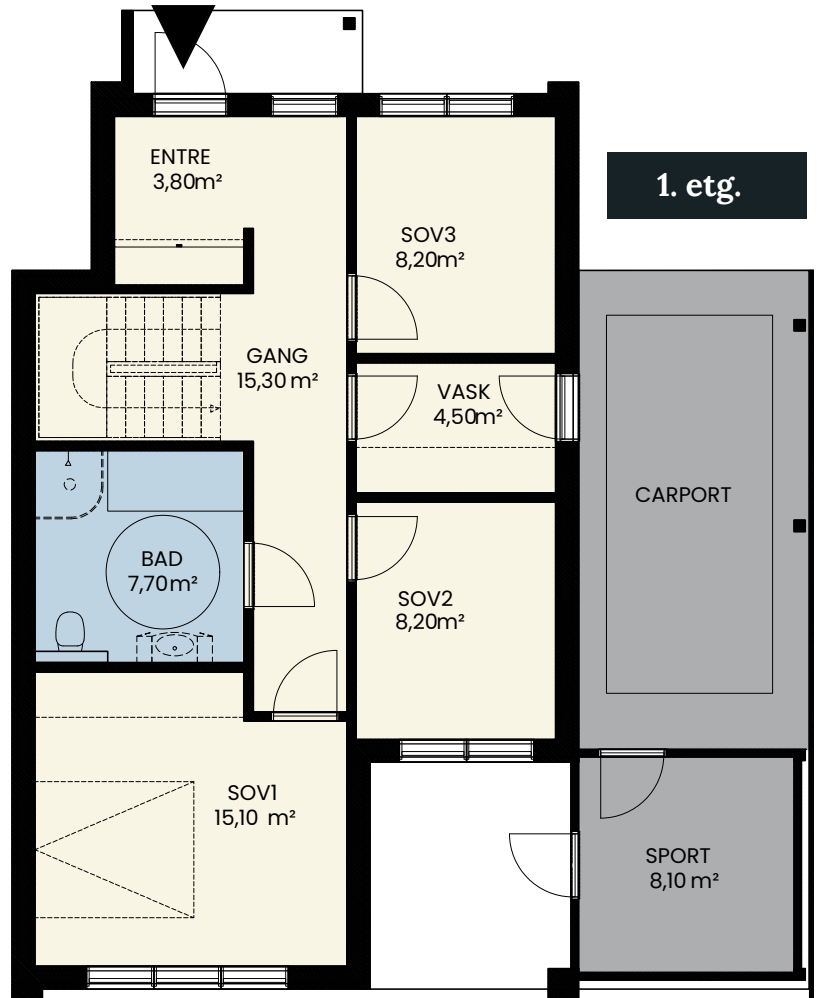
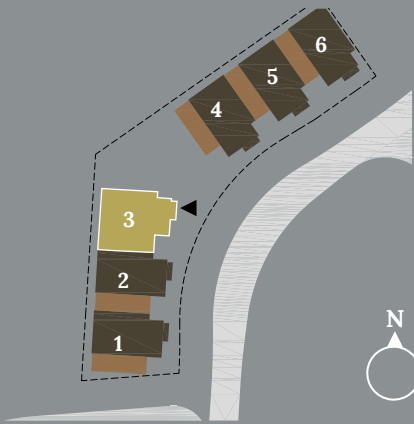
BRA: 135 kvm
P-rom: 126 kvm
Terrasse: 37 kvm



Målestokk ca 1:100

3

BRA: 135 kvm
P-rom: 126 kvm
Terrasse: 37 kvm

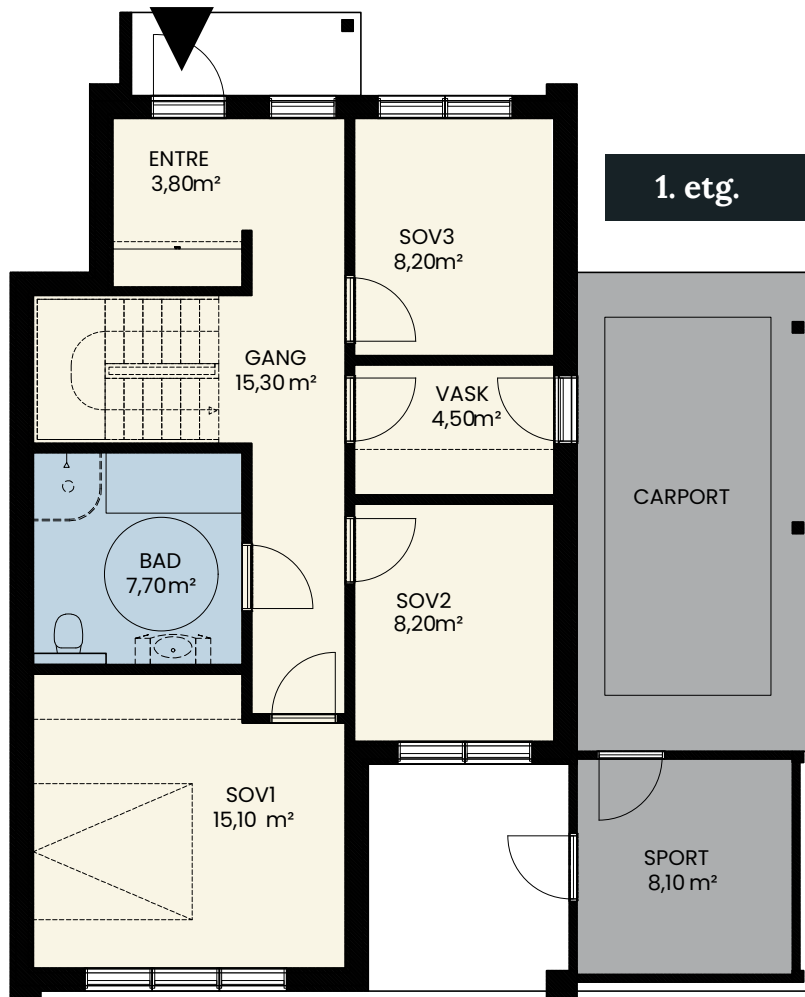
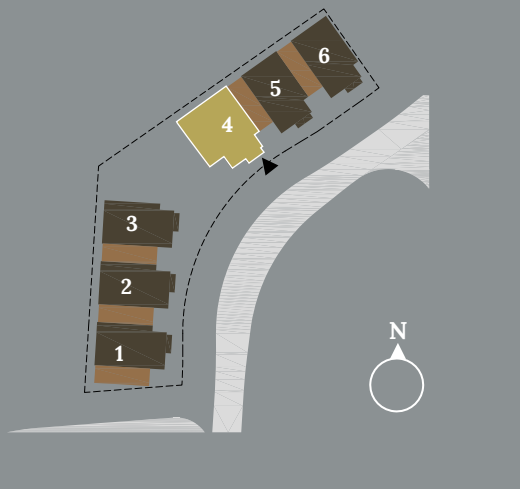


0 m 5 m

Målestokk ca 1:100

4

BRA: 135 kvm
P-rom: 126 kvm
Terrasse: 37 kvm

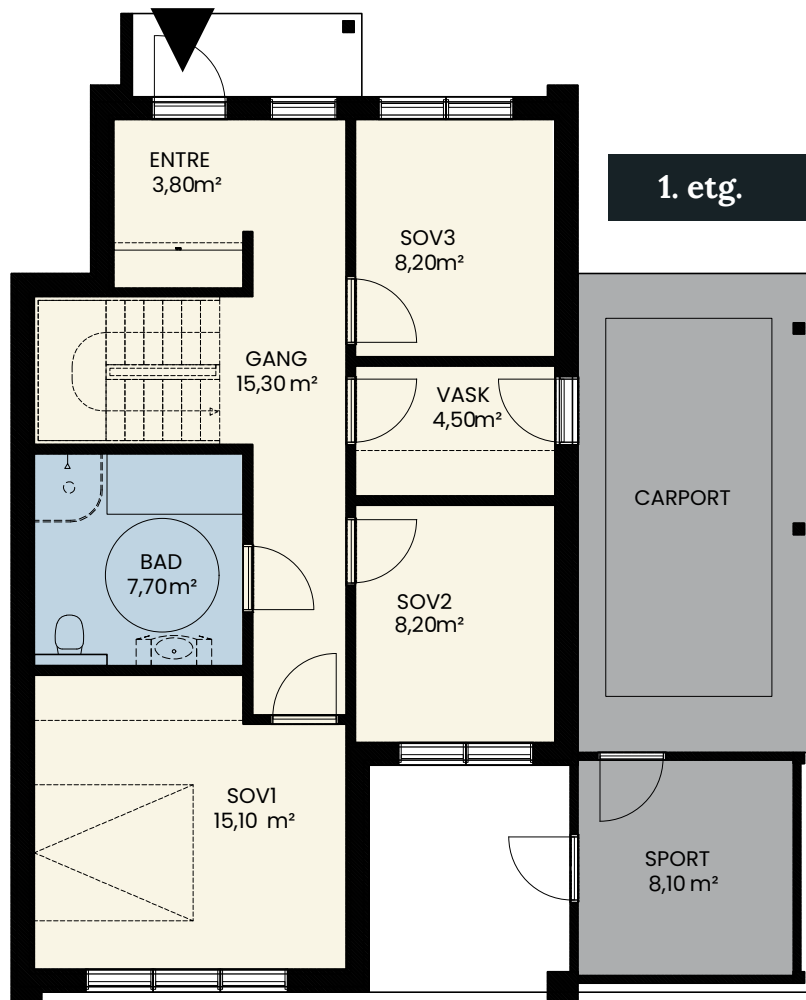
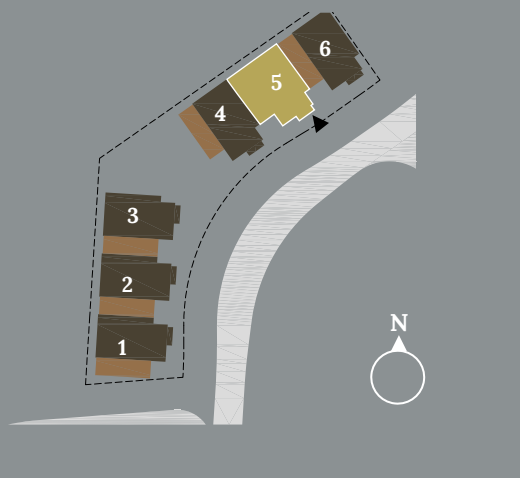


0 m 5 m

Målestokk ca 1:100

5

BRA: 135 kvm
P-rom: 126 kvm
Terrasse: 37 kvm

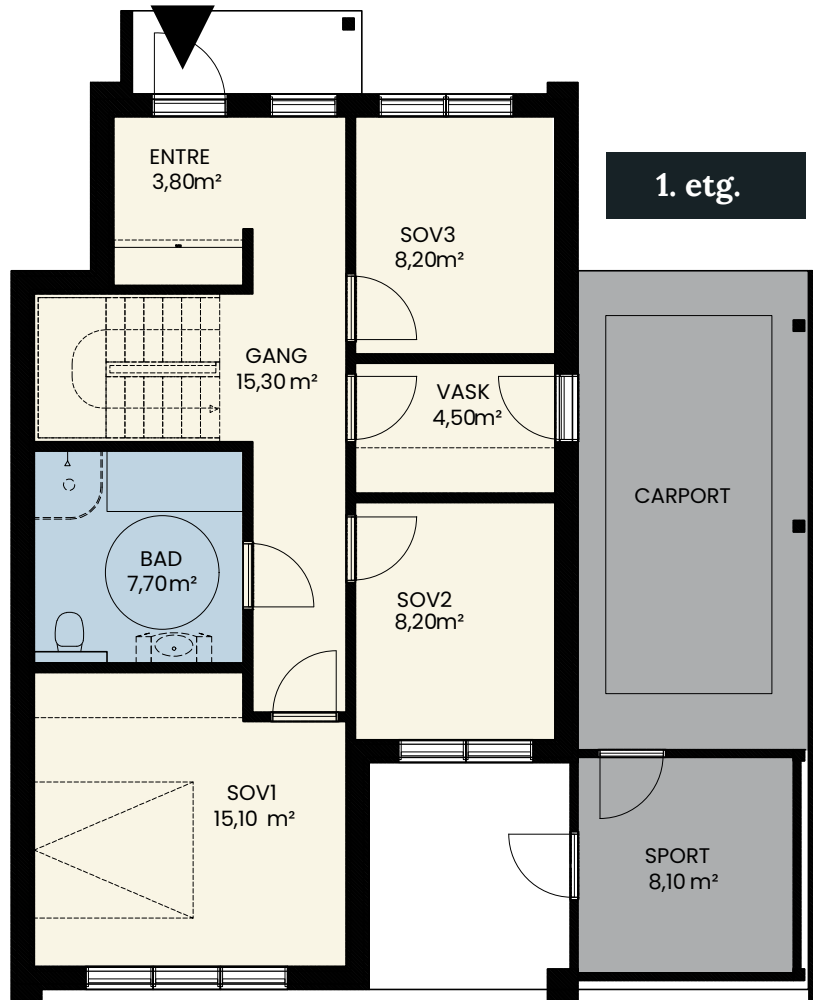
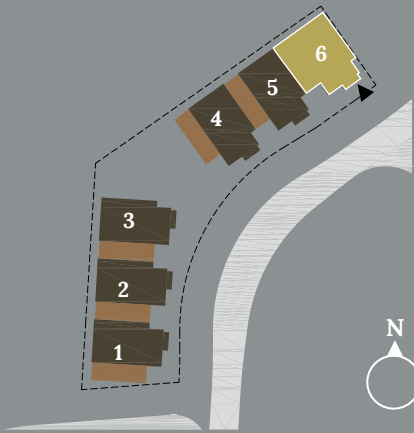


0 m 5 m

Målestokk ca 1:100

6

BRA: 135 kvm
P-rom: 126 kvm
Terrasse: 37 kvm



0 m 5 m

Målestokk ca 1:100

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
ENTRÉ	Fliser, type Star 30x60/60x60 cm. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
GANG	Lys, eikefarget laminat eller lignende (type Opus.). Enkle gulv-lister. Lister i samme utførelse som gulv. (rektangulære).	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
STUE	Lys, eikefarget laminat eller lignende (type Opus.). Enkle gulv-lister. Lister i samme utførelse som gulv. (rektangulære).	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
KJØKKEN	Lys, eikefarget laminat eller lignende (type Opus.) Enkle gulv-lister. Lister i samme utførelse som gulv. (rektangulære)	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
SOVEROM (ALLE)	Lys, eikefarget laminat eller lignende (type Opus.). Enkle gulv-lister. Lister i samme utførelse som gulv. (rektangulære)	Gips, sparklet og malt. (2 valgfrie farger. Ekstra kostnad for ytterligere farger.)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
BAD	Fliser, type Star 20x20cm, mosaikk i dusjsone. (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Fliser, Cotto 20x40cm (hvit - matt/gloss)	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
TOALETTROM	Lys, eikefarget laminat eller lignende (type Opus.). Enkle gulv-lister. Lister i samme utførelse som gulv. (rektangulære)	Gips, sparklet og malt.	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
VASKEROM	Fliser, type Star 20x20cm, (3 valgfrie farger; Antrasitt, lys grå og brun.)	Gips, sparklet og malt.	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
TEKNISK ROM	Laminat	Gips, sparklet og malt.	Sparklet og malt. Listefritt mot himling og rundt vinduer.
SPORTSBOD	Betong	-	-
CARPORT	Betong	-	-
VERANDA	Terrassebord	Rekkverk med stolper og glass mellom. Kledning. Underpaneling.	-

ELEKTRO/TEKNISK	VENTILASJON/VARME	INNREDNING
Downlights	Varmekabler	-
Downlights	-	-
Lampe	Klargjort for vedovn (pipe-gjennomføring). (Vedovn er tilvalg.)	-
Lampe	-	Kjøkkeninnredning i hvit utførelse frå Mesterkjøkken. Hvitevarer av merke Whirlpool eller tilsvarende. (Komfyr, plate- topp, oppvaskmaskin, avtrekksvifte og kjøleskap/ frys). Eventuelt fliser over benkeplate er tilvalg. 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. Speilsskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass.
Lampe	Varmekabler	Servant med skap, vegghengt toalett.
Lampe	Varmekabler	Sikringsskap, rørskap.
Lampe	-	Ventilasjonsanlegg.
Lampe	-	-
-	-	Klargjøring for montering av el-bil lader.
-	-	-

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 og farge, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, etc.

Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bustad avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a konstruktive utforminger av bygget.

Prosjektet utføres iht. TEK 17.

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.

Hovedoppdragsnummer:
290-22-5009

UNDEROPPDRAG:

Bolig 1	Divisjonsveien 2	290220139
Bolig 2	Divisjonsveien 4	290220140
Bolig 3	Divisjonsveien 6	290220141
Bolig 4	Divisjonsveien 8	290220142
Bolig 5	Divisjonsveien 10	290220143
Bolig 6	Divisjonsveien 12	290220144

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.: 923 392 556

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING KORT FORTALT

DNB Eiendom Halden har gleden av å presentere et nytt, spennende prosjekt - 6 boliger i rekke på et helt nytt boligfelt.

I dette prosjektet tilbys moderne boliger som er utformet med arealeffektive planløsninger og med god standard og plass for familieliv. Boligene vil bli organisert som borettslag tilknyttet HABO. Boligene er over 2 plan og adskilt med carpo

rt mellom hver bolig. 1. etg: entré, gang, 3 soverom, bad og vaskerom (utgang til carport- fra carport er det adgang til utvendig sportsbod). 2. etg.: toalettrom, teknisk rom og stor stue m/åpen kjøkkenløsning og utgang til solrik veranda.

Her kan du sikret deg drømmeboligen med kort vei til skog og mark med flotte tur, trenings- og rekreasjonsområder via stier og veier gjennom skogen.

Boligene vil bli organisert som borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag (HABO) med totalt 6 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 II borettslag!

EIENDOMMEN

Gnr. 166 bnr. 119 i Halden kommune.

Selger forbeholder seg retten til å seksjonere eller sammenslå matrikkelenheter. Andelsnummer vil foreligge før overtagelse.

EIERFORHOLD

Selveiet.

TOMTEN

Tomten vil være felles eiet for borettslaget og vil utgjøre ca. 2 083 kvm.

Tomten blir opparbeidet med singel på gårdsplass og parkeringsplass. Ferdiggross.

Illustrasjonstegninger viser beplantning på utearealer. Dette leveres ikke i prosjektet, men viser en mulighet for opparbeidelse for kjøper/borettslaget i etterkant til å bekoste selv.

Det gjøres oppmerksom på at hver andel har en disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt for tilhørende areal, se utomhusplan (s. 12 i dette prospekt).

ADKOMST

For veibeskrivelse henvises det til 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, handleorg, 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 i Møre Royal. Vinduer m/ 3-lags glass fra Natre. Utvendig rekkverk med glass på terrasse. Tak blir tekket med betongtakstein.

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.

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 6 boliger fordelt på 2 bygg (antallet boliger kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen).

VINDUER

Vinduer blir i farge mørk grå (NCS 8000-S) både utvendig og innvendig.

VERANDA

Terrasebord på gulv. Rekkverk med stolper og glass mellom. Underpaneling.

INNHold

Prosjektet vil bestå av 6 boliger i rekke fordelt på 2 bygg. Boligene er delt med carport imellom. Boligene vil ha en praktisk løsning med god og moderne standard.

Boligene går over 2 plan og inneholder

1. etg.: Entré, gang, 3 soverom (hvorav ett har utgang til uteplass), bad, vaskerom med adkomst til integrert carport og sportsbod.

2. etg.: gang, toalettrom, teknisk rom og stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til stor, solrik terrasse.

P-rom 1. etg.: 63 kvm

P-rom 2. etg.: 63 kvm P-rom totalt: 126 kvm.

BRA 1. etg.: 71 kvm

BRA 2. etg.: 64 kvm BRA totalt: 135 kvm.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder. P-ROM vil være bruksareal (BRA) fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor om- sluttende 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 i entré, på bad, vaskerom og toalettrom med fliser. 3 valgfrie farger (Antrasitt, lys grå og brun) på flisvalg i standardleveranse. Gulvoverflater i gang, teknisk rom, soverom, kjøkken og stue med lys eikefarget laminat eller lignende av typen Opus.

Betonggulv i sportsbod og carport. Varmekabler i gulv i entré, bad, vaskerom og toalettrom.

INNVEDIGE VEGGER

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

HIMLINGER

Gipshimling leveres sparklet og malt i alle boligrom. Det leveres våtromsmaling der dette er påkrevd. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak nedforet himling. Detaljprosjektering vil avdekke om det kan bli behov for noen innkassinger av rørføringer.

GULV- OG TAKLISTER

Enkle gulvlist i samme utførelse som gulv. Listefritt mot himling og rundt vinduer.

LYS/LAMPER

Downlights i tak i entré, gang og bad i 1. etasje. Lampe i tak i resterende rom.

GARDEROBE

Garderobeskap leveres ikke som standard. Garderobe kan leveres som tilvalg.

TRAPP

Type Fauna fra strytrappa. Hvit med lyse eikefargede trinn.

INNVEDIGE DØRER:

Hvite dører med ett speil. Dempelist.

TV/INTERNETT

Tv og internett leveres klart for tilkobling av kjøper i leilighet.

BAD:

På bad leveres det som standard hvit baderominnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap, vegghengt toalett og dusjvegger i glass.

VASKEROM:

Flislagt gulv med varmekabler. Malte slette flater i gips på vegger og himling. Varmtvannstank, sikringsskap, rørskap og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISK ROM/VENTILASJONSROM:

Laminat på gulv. Malte slette flater i gips på vegger og himling. Ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse fra Mesterkjøkken eller tilsvarende leverandør. Hvitevarer av merke Whirlpool eller tilsvarende. (Komfyr, plate- topp, oppvaskmaskin, avtrekksvifte og kjøleskap/frys). Eventuelt fliser over benkeplate er tilvalg. Ved tilvalg- endringer er det ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel.

Det kan ikke velges kjøkken fra en annen leverandør enn den som velges i prosjektet.

BALANSERT VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon.

AUTOMATSIKRINGER

Hovedsikring og målere i eget sikringssskap

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i entré, gang, bad, vaskerom og toalettrom. Panelovner medfølger ikke. Boligene leveres med pipegjennomføring (vedovn er tilvalg).

ELEKTRO

Iht. gjeldende NEK. Det leveres tomrør for El-bil lader (ladestasjon med trekking er tilvalg, borettslaget har valgt fast leverandør av ladestasjon).

Der det ikke er mulig å trekke skjult anlegg slik som i brann- og lydvegger. I så tilfelle vil det bli brukt synlig anlegg.

DIVERSE

PARKERING

Det medfølger carport med tilknyttet sportsbod til hver bolig. 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.

BRANN

Hver bolig utstyres med brannvarslere og brann-slokningsapparat.

POSTKASSER

Det plasseres postkasseanlegg på borettslagets tomt i tilstrekkelig antall etter postvesenets krav/retningslinjer.

SKILT

Det leveres skilting av boligene.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier:

- Laminat
- Fliser baderom/vaskerom og gang.
- Maling
- Dører (innvendig)
- Kjøkkenarmaturer
- Sanitær baderom og WC
- Kjøkken og hvitevarer
- Garderober
- Solskjerming
- Ventilatorhette
- Elektro
- El bil lader
- Trapp

Det gjøres oppmerksom på at det i underveis i byggeprosessen etterhvert vil begrense mulighet for tilvalg. Det vil ikke være anledning til å foreta tilvalg fra andre enn valgte leverandører i prosjektet.

BORETTSLAG

Borettslag: Riskollen II borettslag (ikke stiftet).
Forretningsfører: Halden Boligbyggelag.

Med en leilighet i Riskollen II 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 med tilhørende uteareale.

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 II 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 3% 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 II 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 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). Blir 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.

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

PRIS (INNSKUDD):

Bolig 1,3,4 og 6: Kr 2 795 000,-
Bolig 2 og 5: Kr 2 595 000,-

FELLESgjELD:

Bolig 1,3,4 og 6: Kr 2 795 000,-
Bolig 2 og 5: Kr 2 595 000,-

TOTALPRIS:

Bolig 1,3,4 og 6: Kr 5 590 000,- + omk.
Bolig 2 og 5: Kr 5 190 000,- + omk.

Månedlige felleskostnader som fremkommer av vedlagt prisliste 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 tid gjeldende renter og nedbetalingsplan. Budsjett er foreløpig og vil fastsettes løpende av styret i borettslaget.

Felleskostnader er kun stipulerte. Avvik kan forekomme og tilleggskostnader kan tilkomme.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen (se prisliste) 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 - 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.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få

avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

ENERGIMERKING

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

FORKJØPSRETT

Medlemmer i HABO og Boligbyggelag som er tilknyttet fellesordningen har forkjøpsrett ved salg. Medlemmer i HABO og boligbyggelag som er tilknyttet fellesordningen har forkjøpsrett ved salg. Forkjøpsretten for boligene er avklart. Deretter gjelder ordinære forkjøpsrettsregler for Halden Boligbyggelag.

STIPULERT OVERTAGELSE

Fra igangsetting er det beregnet byggetid på ca. 8-10 måneder. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse.

Det er en forutsetning at krav til forhåndssalg og nødvendige god- kjenninger samt nødvendige godkjenninger i selgers styre foreligger før byggestart

Prosjektet er planlagt med oppstart 2/3. kvartal 2023.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel. Fremleie av en andel må godkjennes av styret i borettslaget iht. Borettslagsloven.

HEFTELSE

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.

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

der 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 ad-

komstrett 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 eige 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 eige 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 bo-rettsslaget, 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.

SELGERS FORBEHOLD

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

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.

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 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.

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker ifm. tørk 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 eendommen 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 følgende dokumenter:

- 1) Prospekt datert 16.03.23
- 2) Foreløpig vedtekter
- 3) Prisliste datert 16.03.23
- 4) Budsjett
- 5) Reguleringsbestemmelser/Reguleringsplankart
- 6) 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 boligen selges etter ferdigstilling reguleres kjøpet av avhendingslova. Dersom boligen selges innen 6 måneder etter 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 og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggssarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggss-

arbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

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 gjennomføringen 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 i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er bruksareal (BRA) fratrukket inn- vendig bod/sekundærrrom. På tegnin-

gene 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.

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 kundefrådgiver 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. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud.

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.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

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.

I følge 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.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

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.

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 31 32 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 50% solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisen.
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 byggearbeider. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

VEDTEKTER

For Riskollen II borettslag org. nr. u.e,
vedtatt på stiftelsesmøtet den.....,

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo-interesser.

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

(4) 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 for-

mål 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.

(5) 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 5.

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 vedtektenes.

(3) Nekter 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.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

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 bo-

rettslaget 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.

3-4 Gebyr

(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

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 nødven-

dige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

Rett til dyrehold på vilkår

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i sameiets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun - ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette.

Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

(1) 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 opptil 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 husstands-felleskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) 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.

5-3 Gebyr

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

(1) 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.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

(2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

(4) Parkeringsplassene (evt garasjene) utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers even-tuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6-2 Organisering av parkeringsplassene

(1) Alle andelseiere har fått tildelt bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene. (bruksreglement)

(2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen andelen/bruksenheten.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling

(4) Det er kun anledning til å overdra den tildelte parkeringsplass sammen med andelen

6-3 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser, parkeringsanlegget og/eller garasjeanlegget se punkt 7

Beløpene ligger inkludert i andelseiers totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

6-4 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

(1) Regler for moderniseringstiltak for parkerings-

plasser, parkeringsanlegget og/eller garasjeanlegget er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 6-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkon-

struksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

(12) 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.

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

7-3 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 in-

stallasjoner 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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

7-4 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-5 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller

b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(iii) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødige ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

(v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.

(vi) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår

(a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved styret

8-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 (6) omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende

rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmpumper, paraboler eller andre antenner, varmpumper, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

9-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom,

med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskifting og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfat-

ter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluger, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

10. UTEAREAL

10-1 Fellesareal

(1) Vedlikehold av uteareal er den enkelte andelseiers ansvar.

10-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11-1 MISLIGHOLD

(1) 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.

11-2 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.

11-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

12-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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.

13. STYRET OG DETS VEDTAK

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-2 andre medlemmer med 0-1 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.

13-2 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 vedtektenes er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

13-3 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.

13-4 Representasjon og fullmakt

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

14. GENERALFORSAMLINGEN

14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 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.

14-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 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.

(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).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

14-6 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.

14-7 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.

14-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 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.

15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

15-1 Inhabilitet

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

15-2 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.

15-3 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.

16. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

16-1 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

16-2 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.

17. MELDINGER M.V. (OG ANNEN INFORMASJON)

17-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.



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 dreisvann 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, terregutslag, 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

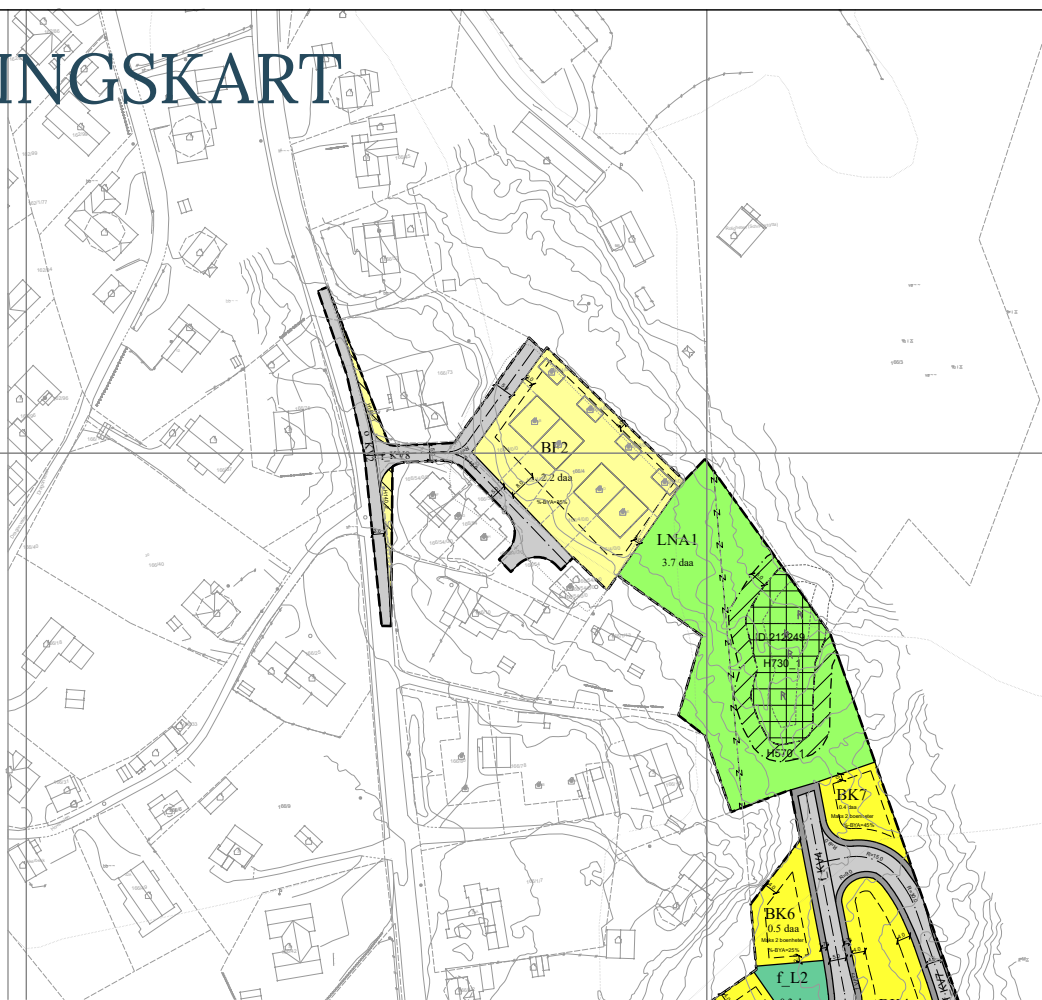
Rev.: 04.05.2018

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 (111f)
- 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 friluftformål, samt reindrift

- LNA** Naturformål (6120)

PBL § 12-6 Hensynssoner

- H130** Frisiktsone
- H57a** Bevaring kulturmiljø
- H730** Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymboler og punktsymboler

- RpGrense (1201)
- - - - RpFormålGrense (1202)
- · - · - Eiendomsgrænse som oppheves (1204)
- - - - Byggegrense (1211)
- · - · - Bebyggelse som inngår i planen (1214)
- · - · - Regulert sentertilne (1221)
- · - · - Frisiktslinje (1222)
- · - · - Regulert kant kjørebane (1223)
- · - · - Regulert støyskerm (1227)
- · - · - Hensynsgrense
- · - · - Avkjørsel (1242)

- o = Offentlig
- f = Felles
- c+ = Kotehøyde

Format A2

MALESTOKK = 1 : 1000

0 10 20 30 40 m



DETALJREGULERING FOR RISHAUGHØGDA

HALDEN KOMMUNE

Offentlig kartgrunnlag:
UTM Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000
Utraskedato Infoland: 18.12.2014
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		19.10.2016	12.06.2018
2. GANGS BEHANDLING	2018/40	12.06.2018	21.06.2018
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	2018/77	27.06.2018	
ANNONSERING			

Revidering
Revidert 08.04.18: Fjernet nordre feltet fra planen, tilpasset BK6 mot tilstøtende eiendom, endring i feltnavn og arealformål - blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse, busstompe endret til kantstopp og justering av formålsgrenser mot Hovsvelen.

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANEN ER DIGITALBERT AV:	Saksnr.:	Dato:	Sign.:
	Postboks 6 2391 MOELV Tlf.: 62 34 62 91 / 90 79 84 80		15.09.2016	LID

Tegnet av: LID - Dato: 14.08.2018 - Prosjekt: A230014000



Illustrasjonstegninger. Avvik kan forekomme.



RISKOLLEN



KJØPETILBUD TIL FAST PRIS – Riskollen II BORETTSLAG:

Sendes til DNB Eiendom

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

Oppdragsnummer: 290-22-5009		
Prosjekt: Riskollen II gnr. 166, bnr. 119 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 omkostninger, jfr. Salgsoppgave.
Budet inngis ihht. salgsvilkår i salgsoppgaven.

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.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgaven 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. 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.

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.norgeshus.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 II BORETTSLAG, 6 ANDELER

BUDSJETT 1. DRIFTSÅR

	2023	2024	2025	2026	2027
Inntekter			Pluss 3%		Pluss 3 %
Inndekking av felleskostnader	330 000	330 000	339 900	339 900	350 097
Kabel TV - internett	41 400	42 642	43 921	45 239	46 596
Kapitalinntekter (renter)	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Sum inntekter	851 400	852 642	863 821	865 139	876 693
Fellesutgifter					
Revisjonshonorar	1 000	1 030	1 061	1 093	1 126
Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	17 700	18 231	18 778	19 341	19 922
Kontingenter NBBL og HABO	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
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 a 575,-	41 400	42 642	43 921	45 239	46 596
Forsikringer	30 000	31 500	33 075	34 729	36 465
Eiendomsskatt	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Kommunale avgifter	120 000	123 600	127 308	131 127	135 061
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	317 235	325 538	334 129	343 017	352 215
Driftsresultat	534 165	527 104	529 693	522 122	524 478
Finansinntekt- og kostnader					
Renteinntekter	0	114	161	211	254
Rentekostnader felleslån	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Resultat av finansinnt.- og kostnader	-480 000	-479 886	-479 839	-479 789	-479 746
Årets budsjetterte resultat	54 165	47 218	49 854	42 333	44 732

Budsjettet er et estimat og avvik vil forekomme.

16.03.23

PRISLISTE RISKOLLEN II BORETTSLAG

Adresse	Bolignr.	BRA	Totalpris	Fellesgjeld (50%)	Innskudd (50%)	Totalte felleskostnader pr. mnd*	Stipulerte avdrag etter 10 år
Divisjonsveien 2	1	135	5 590 000,- + omk.	2 795 000	2 795 000	14 254,-	5 100,-
Divisjonsveien 4	2	135	5 190 000,- + omk.	2 595 000	2 595 000	13 916,-	4 750,-
Divisjonsveien 6	3	135	5 590 000,- + omk.	2 795 000	2 795 000	14 254,-	5 100,-
Divisjonsveien 8	4	135	5 590 000,- + omk.	2 795 000	2 795 000	14 254,-	5 100,-
Divisjonsveien 10	5	135	5 190 000,- + omk.	2 595 000	2 595 000	13 916,-	4 750,-
Divisjonsveien 12	6	135	5 590 000,- + omk.	2 795 000	2 795 000	14 254,-	5 100,-

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Kr 172,- (Pantattest kjøper)

Kr 480,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 480,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 10 000,- (Andelskapital)

Kr 11 132,- (Omkostninger totalt)

NB: Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Estimert år 2023.

Estimert rente banklån er 4,05%.

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

16.03.23

Adresse	* Totale felleskostnader pr. mnd består av:		
	4,05% renter	Felleskostnader pr. mnd.	Tv/ internett
Divisjonsveien 2	9 096,-	4 583,-	575,-
Divisjonsveien 4	8 758,-	4 583,-	575,-
Divisjonsveien 6	9 096,-	4 583,-	575,-
Divisjonsveien 8	9 096,-	4 583,-	575,-
Divisjonsveien 10	8 758,-	4 583,-	575,-
Divisjonsveien 12	9 096,-	4 583,-	575,-