



Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550
E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 820 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 775 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 7 596 240,-
Felleskostn.: Kr 23 036,-
Selger: Pans Veg Utbygging AS

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
P-rom 95/ kvm
Tomtstr.: 1554.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 639
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1304240076

Flott leilighet på Heistad med utsikt! 2 solrike terrasser, 3 soverom og 2 bad, heis og parkering !

Ny (2023) og innbydende leilighet sentralt beliggende på Heistad. En stor, innholdsrik leilighet med to romslige terrasser som gir både morgensol og kveldssol. Leiligheten har moderne løsninger og utseende med masse naturlig lys. Fra det stilrene kjøkkenet og den sørøstvendte terrassen er det utsikt mot sjøen. Stuen har tilhørende terrasse vendt mot nordvest, hvor kveldssolen kan nytes for fullt. 3 romslige soverom, hvor hovedsoverommet har adkomst til eget bad. Her kan en flytte rett inn i det enkle liv, leiligheten er ledig ved salg !

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder: Heis rett opp til 4. Etg.: Entré, kjøkken, stue, 3 soverom, 2 bad, div. bodrom og 2 terrasser.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass og en sportsbod i felles parkeringsgarasje.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Nabolagsprofil	38
Boligopplysninger	41
Vedtakter	43
Planstatus	49
Reguleringsplaner	51
Midlertidig brukstillatelse	53
Forbrukerinformasjon	61
Budskjema	63

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom 95kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet

Primærrom

4. etasje: 95 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1554.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 1 554,3 kvm. Tomten er pent opparbeidet med stor, asfaltert adkomst og parkeringsplass på fremsiden av leilighetsbygget. På baksiden er det opparbeidet et pent, solrikt fellesareal opparbeidet med gressplen og koselige oppholdsområder. Det er laget til et drivhus med sitteplasser, samt en pergola, hvor man kan nyte sola i godt selskap.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært område på Heistad. Her er det kort vei til de fleste fasiliteter man behøver i hverdagen. Det er kort gangavstand til det meste en trenger, som dagligvare, treningssenter og bussholdeplass. Forøvrig er det kort vei til barnehage og skole, samt Heistad legesenter. Området byr på flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Kyststien, Heistadstranda og Heistad båthavn, m.fl. Like ved skolen ligger idrettsanlegget til HEI IL, hvor det er opparbeidet flere fotballbaner, håndballhall og rullerulleskøyte som blir brøytet opp til skiløype på vinterstid.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Består av annen leilighet- og flermannsbolig bebyggelse, samt noen næringslokaler.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i fjerde etasje og inneholder:

4. Etg: Romslig og imøtekommende entré, kjøkken med plass til frokostbordet, stor stue med plass til spisestuemøblement, 3 soverom, 2 bad og diverse boder. 2 romslige terrasser med utgang fra stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass og en sportsbod i felles garasjekjeller.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjekjelleren, samt en sportsbod.

Standard

Velkommen til Breviksvegen 293 og Heistad

Botaniske Borettslag!

En nybygget og meget innbydende leilighet med innholdsrik planløsning i et pent opparbeidet borettslag på Heistad. Leiligheten byr på blant annet to solrike terrasser hvor en av dem har utsikt mot sjøen, 3 soverom, 2 bad og andre moderne løsninger som balansert ventilasjon med varmegjenvinning m.m. Sentral beliggenhet med kun kort gange til nærmeste dagligvare, samt kort vei til skole og øvrige servicetilbud. Leiligheten er ledig og klar for innflytting - Hva med ny leilighet til jul?

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte flater og flis.

Tak: Malte flater og gipshimling.

Fra felles inngangsparti og parkeringsgarasje er det både heis og trapp opp til fjerde etasje, hvor leiligheten befinner seg. I leiligheten blir man møtt av en romslig entré, med meget god plass til å ta imot gjester og å etablere oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen er malt i en behagelig farge og har spotter i tak. Fra entré er det adkomst til gang, hvor det er etablert en bod/teknisk rom og videre adkomst til resten av rommene i leiligheten.

Stuen er meget innbydende, med mye naturlig lys og god plass til å innrede i flere soner etter eget ønske.

En stor stue med et varmt og moderne preg, med parkett på gulv og malte veggflater.

Fra stuen er det adkomst til terrasse vendt mot nordvest. Her er det fin plass til utemøblement, slik at en kan nyte både ettermiddags- og kveldssolen.

Kjøkkenet er romslig og åpent, med god plass til et frokostbord om ønskelig. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og integrerte hvitevarer. Hvitevarene følger med ved salg: Platetopp, stekeovn, kombinert kjøll/frys, oppvaskmaskin og ventilator. Her er det godt med arbeidsplass for hobbykokken og måltidene kan nytes i godt selskap. Det er etablert en praktisk bod like ved kjøkkenet for oppbevaring. Fra kjøkkenet er det adkomst til sørøst-vendt terrasse, hvor man kan nyte meget gode solforhold og sjøutsikt.

Det er tre soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er meget romslig, med videre adkomst til eget bad. Det er god plass til både dobbeltseng og øvrig møblement. Fine oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. De to andre soverommene er av praktisk størrelse med god plass til soverommøblement og store vindusflater som slipper inn naturlig lys.

Det er etablert to bad i leiligheten, hvor et har adkomst fra gang og det andre fra hovedsoverommet. Badet med adkomst fra gang er helfliset, med varmekabler i gulv. Her er det etablert dusjhjørne, servant i innredning med oppbevaringsmuligheter, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet tilhørende hovedsoverommet er også helfliset med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med et dusjhjørne, vegghengt toalett og servant i innredning. Det er etablert speil med lys over servant.

I garasjekjelleren disponerer leiligheten en parkeringsplass og en tilhørende sportsbod.

Heistad Botaniske Borettslag er et sjarmerende borettslag sentralt beliggende på Heistad. Her har det vært fokus på hyggelige, utvendige fellesarealer for beboerne. Mot vest og nord er det derfor opparbeidet et hyggelig fellesareal med pergola og drivhus med sitteplasser. Det er også opparbeidet en romslig gressplen med plass til lek og moro for de minste. På fremsiden av leilighetsbygget er det etablert et hyggelig område med lekeapparater for barn.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarene på kjøkken følger med ved salg: Platetopp, stekeovn, kombinert kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Det følger én parkeringsplass og sportsbod med ved erverv av leiligheten. Begge betegnet med H403. Det er også felles sykkelparkering inne i garasjekjelleren.

Heis fra garasjekjeller for enkel, trappeløs adkomst til både leilighet og felles inngangsparti.

Forsikringselskap

If... Skadeforsikring

Polisenummer

SP0005233035

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Rød B

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 820 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 092 994 for inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 371 976 for inntektsåret 2023.

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens hjemmesider, via boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer:

Renter: 18 080,-

Fellestkostnader drift: 4 956,-

Borettslaget har inngått avtale med PBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 23036

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag, som forfaller til betaling 30.12.2043, utgjøre ca kr 8 483,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 3 775 000

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2024

Rentekost. fellesgjeld

Kr 18 080

Andel fellesformue

Kr 9 804

Andel fellesformue dato

30.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Heistad Botaniske Borettslag

Organisasjonsnummer

929947738

Andelsnummer

12

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008649215, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 30.09.2024: 35 550 000

Andel av saldo: 3 775 000

Første termin: 30.12.2023

Neste avdrag: 30.12.2043

(siste termin 30.09.2063)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet

Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er

sikret mot tap som følge av at en andelseier

unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om

sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av

partene. Oppsigelsesfrist er første desember med

gyldighet fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av

boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av

forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i

borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har

20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at

borettslaget har mottatt melding om salget fra

meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes

uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig 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).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er

det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret

faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i

salgsoppgaven.

Dyrehold

Må evt. søkes styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 639 i Porsgrunn

kommune.Andelsnr. 12 i Heistad Botaniske

Borettslag med orgnr. 929947738

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det følger ingen tinglyste heftelser eller rettigheter

med ved salg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg

med 15 boenheter, datert: 22.08.2023.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt

for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike

bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir

lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett

foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig

brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan

tas i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.08.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett. Private stikkledninger frem til kommunal

tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert for

boligbebyggelse, jf. "Reguleringsbestemmelser

Heistad Sentrum" med plan ID 4001 775.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt i budgivningen.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 820 000 Prisantydning

3 775 000 Andel av fellesgjeld

7 595 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 596 240 Totalpris. inkl. omkostninger

7 603 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 606 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger er utbygger og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 62 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, eierskiftegebyr, info fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jørn Amlie

Eiendomsmegler / Daglig leder

jorn.amlie@aktiv.no

Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

07.10.2024



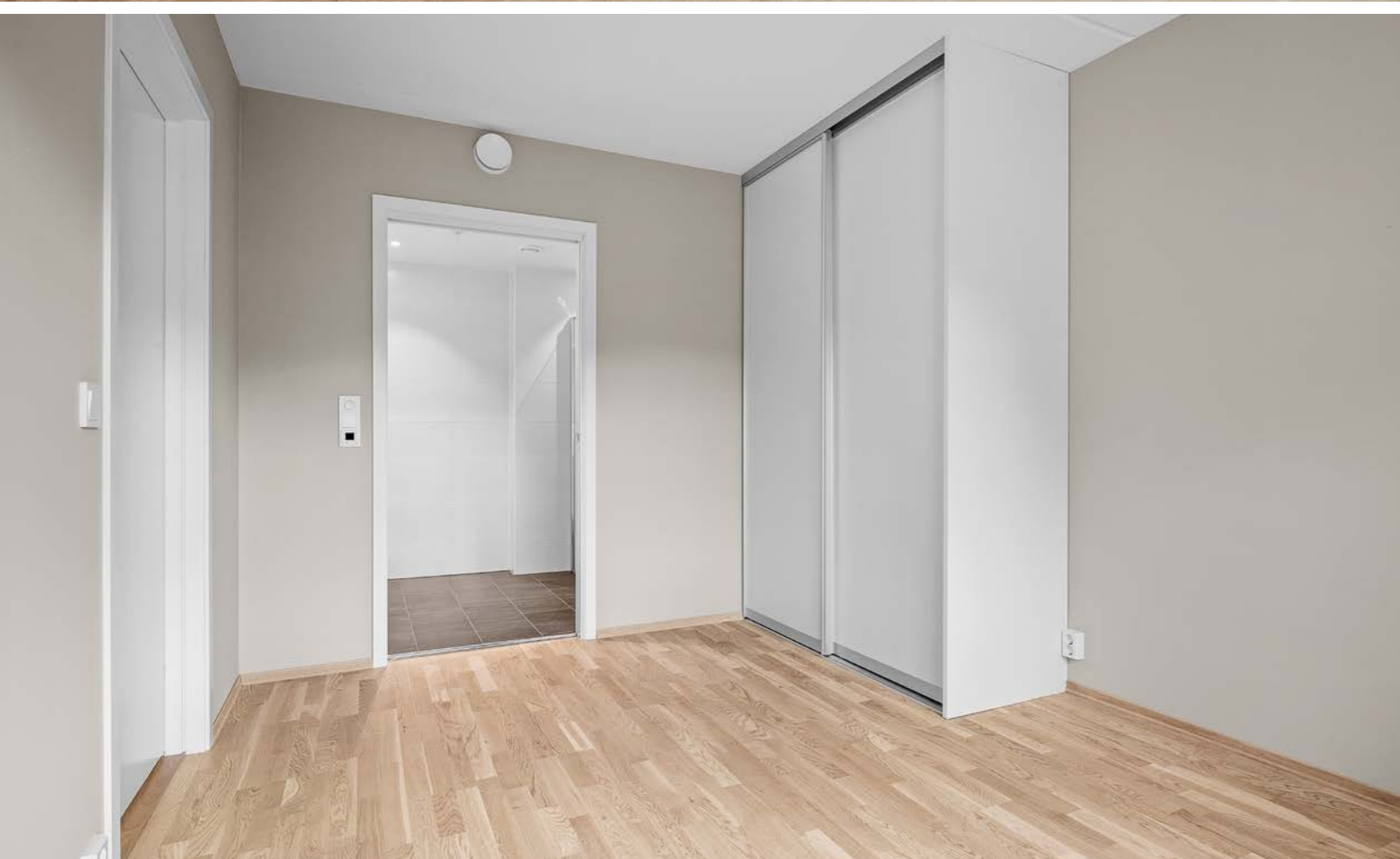














Det er to pene bad i leiligheten. Begge er helfliset med varmekabler i gulv.

Badet med adkomst fra gang er delikat, med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i innredning med oppbevaringsmuligheter og opplegg til vaskemaskin.

Det andre badet har adkomst fra hovedsoverom. Et pent bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant i innredning. Over innredningen er det etablert speil med lys.





Leiligheten har en romslig entré med parkett på gulv, malte veggflater og spotter i tak. Her er det god plass til å etablere oppbevaring av yttertøy og sko.

Plantegning

1. etasje

Breviksvegen 293

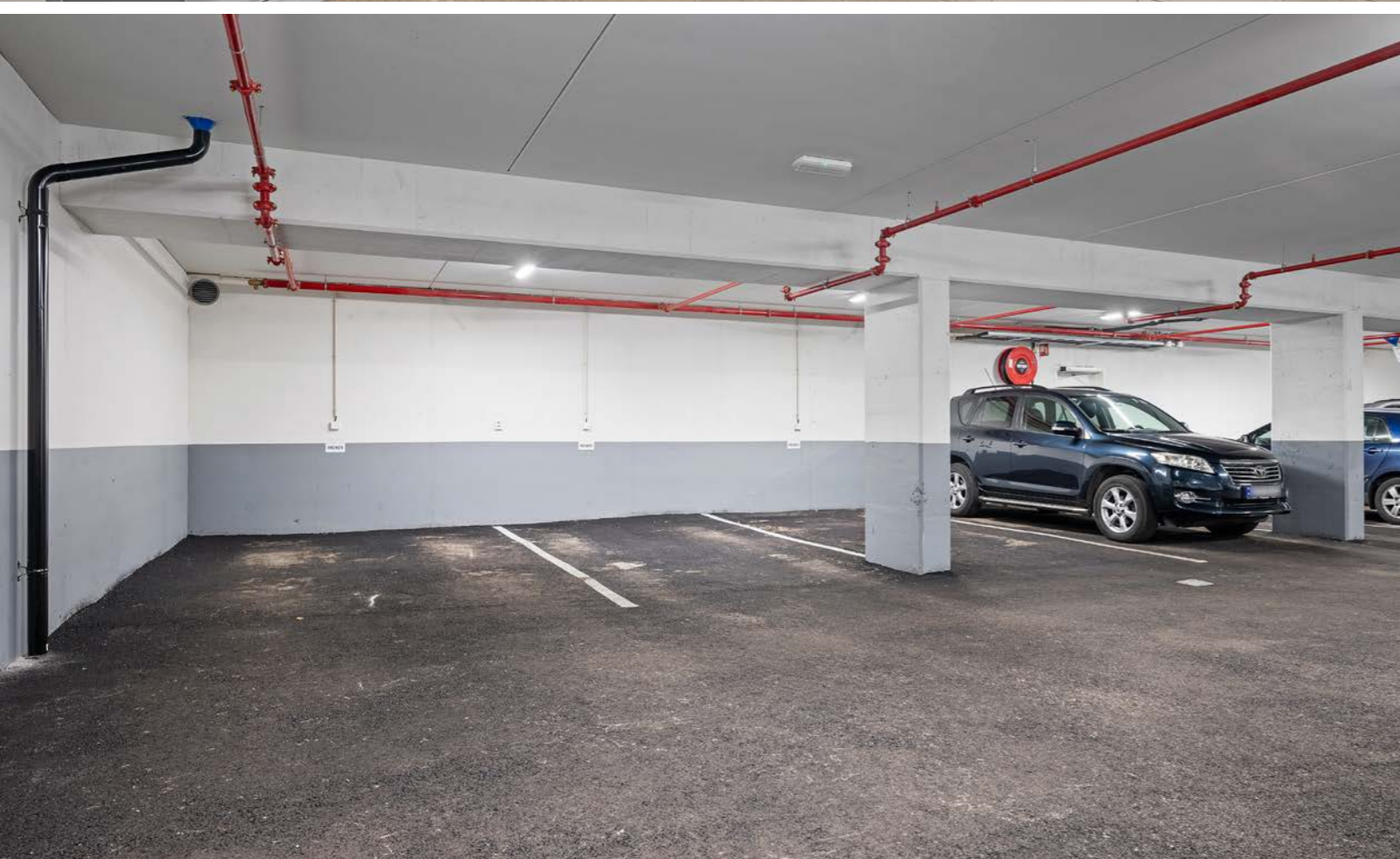
4. Etasje

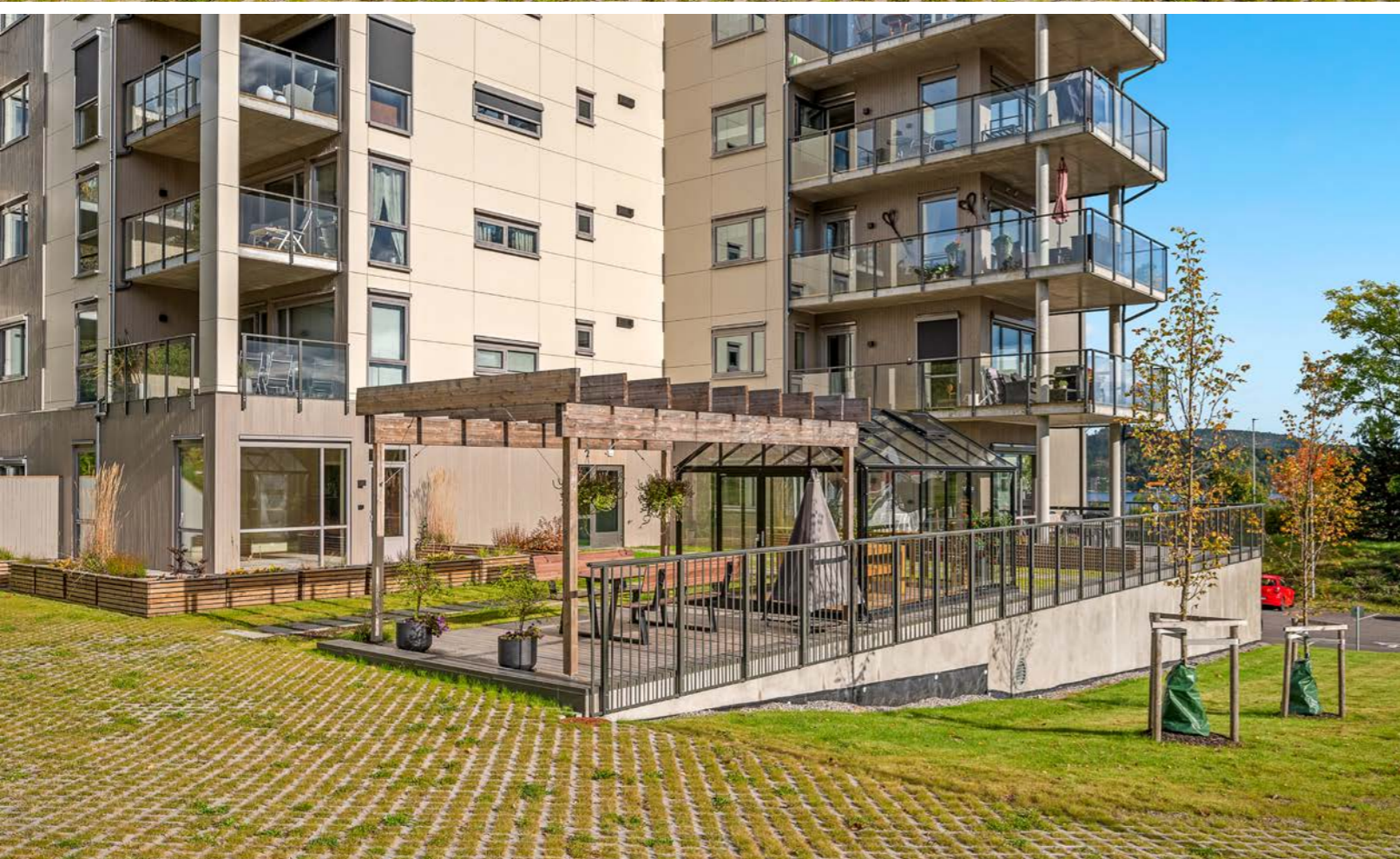


aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Breviksvegen 293 - Nabolaget Heistad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min	10 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min	
Gamle Heistad skole Linje P8	0.2 km	

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.) 327 elever, 25 klasser	17 min	1.2 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	17 min	1.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min	5.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	9 min	6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Heistad	0.1 km
-------------------	--------

«Stille og rolig, men også sentralt til de fleste fasiliteter.»



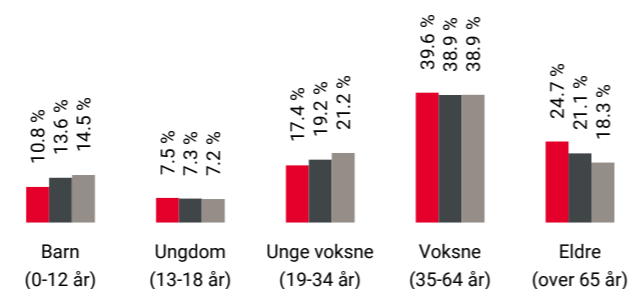
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heistad	862	469
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min	0.8 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ... 77 barn	12 min	0.9 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ... 87 barn	25 min	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Heistad PostNord, søndagsåpent	0.1 km	
Kiwi Heistad PostNord	3 min	0.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

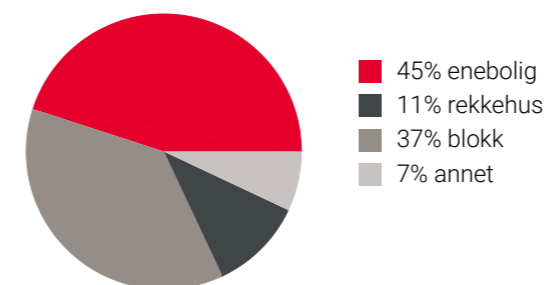
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Heistad skole ballplass Ballspill	0 km	
Trollhaugen ballplass Ballspill	10 min	0.7 km
Oasen Fritid	14 min	
Heistad Fysioterapi & Trening	16 min	

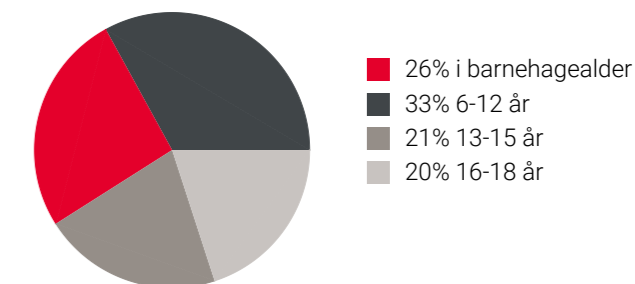
Boligmasse



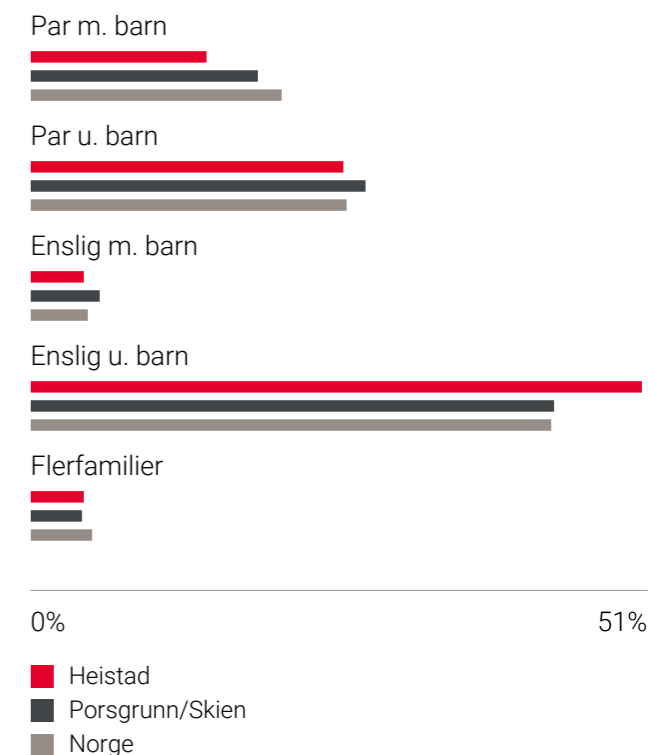
Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	6 min
Vitusapotek Heistad	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

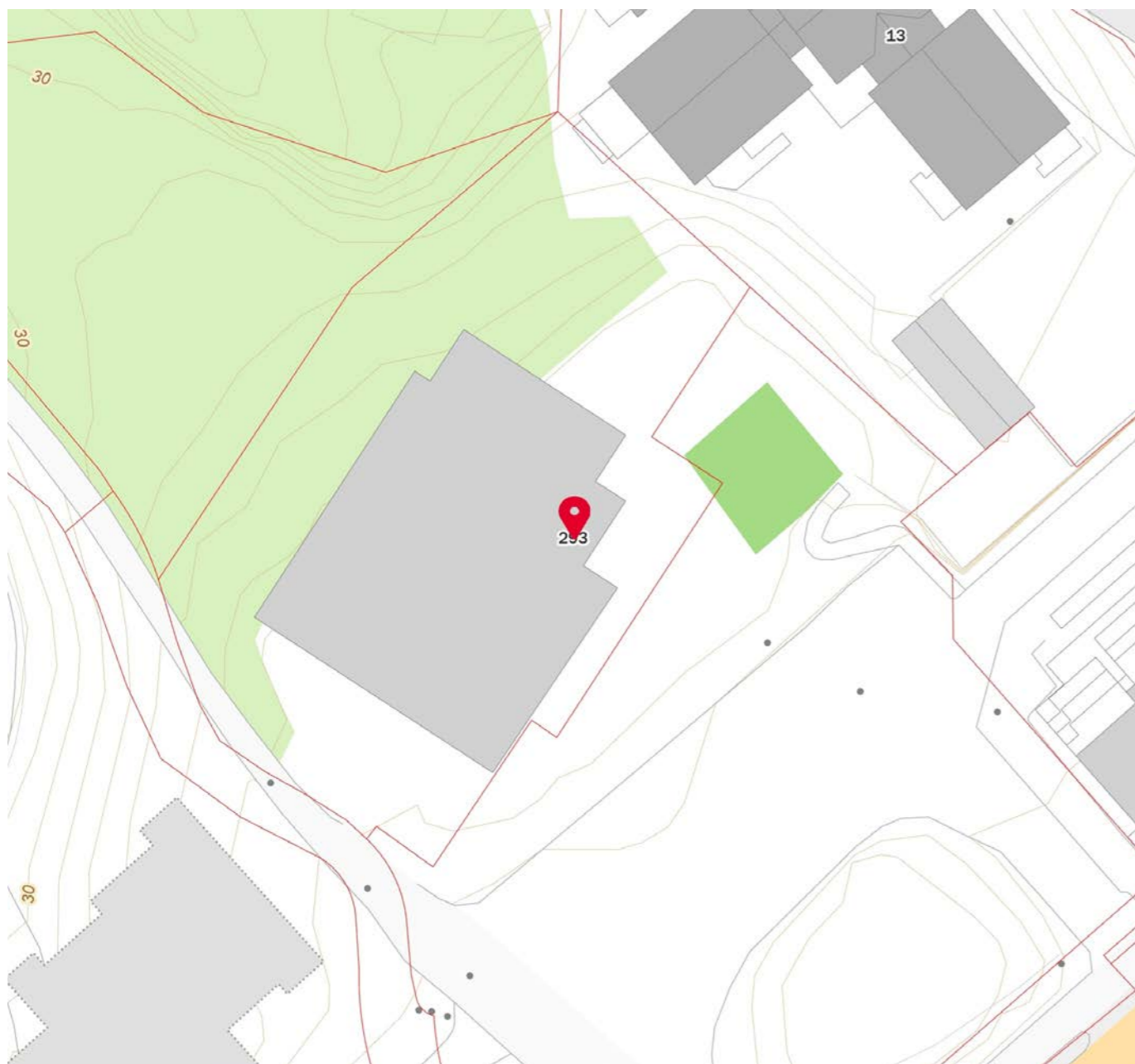
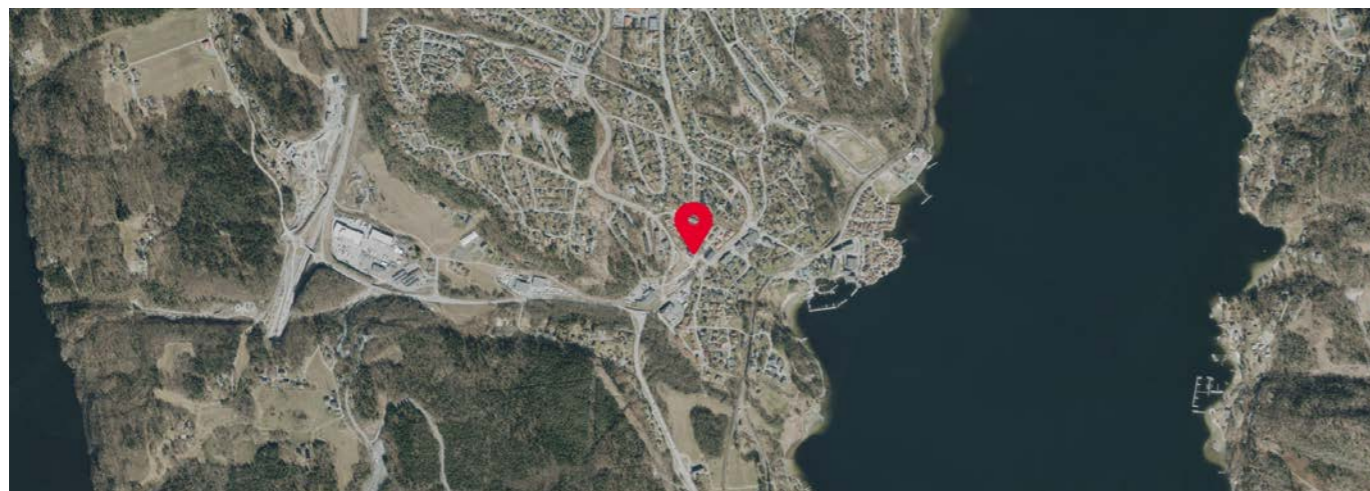


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Heistad	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 30.09.24 Side 1 av 2

Heistad Botaniske Borettslag	Vår ref.:	371/12
Breviksvegen 293	Type:	Borettslag
3940 PORSGRUNN	Eiere:	Pans Veg Utbygging AS
Organisasjonsnr: 929 947 738	Andelsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	23 036
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Renter	18 080
Felleskostnader drift	4 956

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er første desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	3 775 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 775 000
Klient ajourf. lån:	39 925 000	Klient gj. s. årsoppg.:	36 875 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008649215, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 30.09.2024: 35 550 000

Andel av saldo: 3 775 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2043 (siste termin 30.09.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2043 utgjøre ca kr 8 483,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Halvard Vindal
Adresse:	Breviksvegen 293
Postnr/-sted:	3940 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 94094664
E-post:	heistadbotaniske@mittpbbl.no

Borettslaget har inngått avtale med PBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2024

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

6: Ligning - 2023

Annen formue:	9 804	Gjeld:	3 775 000	Andre inntekter:	170
		Utgifter:	72 186		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 775 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023	Tomteareal:	1554.3
Gårds/bruksnr:	69/639		
Bygningstype:	Leilighetsbygg		
Feste/eiet tomt:	Eiet		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 30.09.24 Side 2 av 2

Heistad Botaniske Borettslag	Vår ref.:	371/12
Breviksvegen 293	Type:	Borettslag
3940 PORSGRUNN	Eiere:	Pans Veg Utbygging AS
Organisasjonsnr:	929 947 738	

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0005233035

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2023	Første innflytting:	28.08.2023	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA	105.8
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Husleiebrøk	P-rom	95
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:



Vedtekter

for **Heistad botaniske borettslag** org nr. (SUS)

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.08.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Heistad botaniske 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

Versjon 2.0

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om bustadsbyggjelag av samme dato.

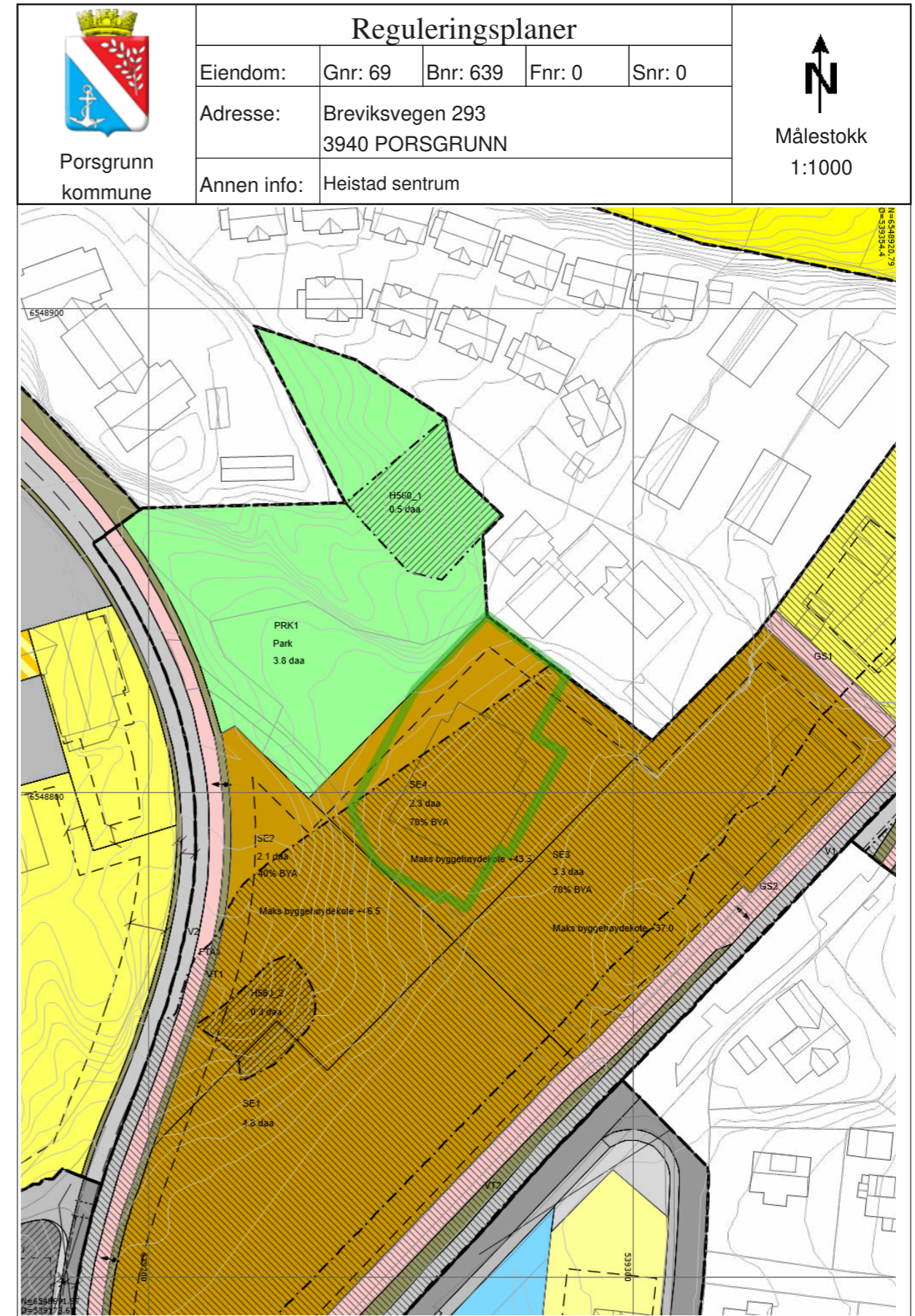
Porsgrunn kommune		Planstatus				
MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
4001 - Porsgrunn kommune	69	639	0	0	Breviksvegen 293, 3940 PORSGRUNN	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav					Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	4708.98m ²
Sentrumsformål - Nåværende					Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1569.62m ²
GJELDENDE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?						
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		Reguleringsformål		Areal	
Ja						
4001 775	Heistad sentrum (2.10.2014)		Gul sone iht. T-1442		1097.9m ²	
4001 775	Heistad sentrum (2.10.2014)		Sentrumsformål		1569.68m ²	
BEBYGGELSESPPLAN						
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?						
PLANID	Plannavn					
Nei						
REGULERING UNDER ARBEID						
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?						
PLANID	Plannavn					
Nei						
PLANFORSLAG						
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?						
PLANID	Plannavn					
Nei						
KOMMENTARFELT:						

30.09.2024 09:28:04

Side 1 av 2



Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

Kommunegrense	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	BygningTiltakAreal	Udefinert bygning
Bygning	Kanal og grøft	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Påskrift reguleringsplan	Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Avkjørsel	RpFormålGrense	RpAngittHensynGrense
RpGrense	RpSikringGrense	RpStøyGrense
Bevaring naturmiljø	Andre sikringssoner	Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442	RbFormålOmråde	Boliger
Frittliggende småhusbebyggelse	Bensinstasjon	Kjørevei
Annen veigrunn	Gang-/sykkelvei	Felles parkeringsplass
RpArealformålOmråde	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Sentrumsformål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Veg
Kjøreveg	Fortau	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Parkeringsplasser	Park

Vann drift/nedlagt
Vann pumpeledning drift/nedlagt
Vann tunnel drift/nedlagt
Spillvannsledning drift/nedlagt
Spillvann overlepeledning drift/nedlagt
Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
Spillvann tunnel drift/nedlagt
Avløp Felles drift/nedlagt
Avløp felles overlepeledning drift/nedlagt
Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
Overvann drift/nedlagt
Overvann overlepeledning drift/nedlagt
Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
Overvann Tunnel drift/nedlagt
Drens drift/nedlagt
Tunneller
Pumperetning

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1



Porsgrunn kommune

Byggesak

Conturo As
Åslyveien 21
3170 SEM

Deres ref.

Vår ref.

23/17500 - 4

Dato

22.08.2023

Saksnummer i saken: 735/23

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 69/600 - Pans Veg 5 - Nybygg

Det gis midlertidig brukstillatelse til nybygg som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr.6400,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Isak Sølje
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Mariann Stubberød
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger

Ansvarlig søker Conturo AS søkte, på vegne av tiltakshaver Pans Veg Utbygging AS, den 27.07.2023 om midlertidig brukstillatelse for nybygg for 15 boenheter. Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 22.08.2023.

Det ble i vedtak av 05.08.2022 i sak 783/22 gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Conturo AS
PRO	Conturo AS, Norconsult AS, Anleggsgartner Nordengen AS, Asplan Viak AS, Multiconsult AS, PRO-Consult AS, Ildvorn AS, Orona AS, Geoteknikk AS, Elektro 4 AS
UTF	Elektro 4 AS, Hauk Sveinsson AS, Amundsen Graf AS, Telerør AS, TKT Inneklima AS, Brødrene Reiersen Flis og Mur AS, Byggpartner AS, Geoingeniørene AS, Orona AS, Elektrosveis AS, Amundsen Graf AS
KONT	Imperium Summa AS, Sweco Norge AS, Protekno AS

Vurdering

Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi midlertidig brukstillatelse er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ifølge søknaden gjensto følgende arbeider:

- Utomhus
- Brannbiloppstillingsplasser
- Elektro
- Rørlegger
- Heis

Ifølge søknaden skulle alle gjenstående arbeider være utført innen 20.08.2023. Søker opplyser at det nå gjenstår å innhente nødvendige samsvarserklæringer for ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om ferdigattest når dette er utført.

Vedtaket fremgår av sakens første side.

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/>

Klage

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Kopi til

Pans Veg Utbygging As Postboks 44 3901 PORSGRUNN



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Breviksvegen 293
3940 PORSGRUNN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Saksbehandler: Jørn Amlie**Telefon:** 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven **Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** _____ Kl. _____Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.**Eventuelle forbehold:** _____Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre