

Sykehusvegen 33B

Skrukkerød - Porsgrunn



Prisantydning: **kr 1 960 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nyoppført 3-roms leilighet i 1. etasje på med livsløpsstandard - Vestvendte utearealer / Parkeringsplass og sportsbod

OMRÅDE
Skrukkerød

ADRESSE
**Sykehusvegen 33B, 3924
PORSGRUNN**

Prisantydning
kr 1 960 000,-

Fellesgjeld: **kr 1 960 000,-**
Omkostninger: **kr 12 390,-**
Totalpris: **kr 3 932 390,-**
Fellesutgifter: **kr 12 666,- pr. mnd.**

P-rom: 75 m²
Bruksareal: 75 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2024
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2281.4 m²



Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler

98 83 27 82
rose.rostberg@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS
Storgata 126C, 3902 Porsgrunn
35 52 01 00
sormegleren.no

Sykehusvegen 33B

Nå har du mulighet til å flytte rett inn i en helt ny leilighet fra 2024 med livsløpsstandard i et populært område i Porsgrunn. Leiligheten er den siste i prosjektet "Skrukkerødli" og er utformet slik at både unge og eldre kan bosette seg her. Lev i en enkel hverdag hvor du slipper nødvendig vedlikehold som snømåking, gressklipping og maling.

Leiligheten inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod. Tilknyttet både sportsbod og fast parkering rett på utsiden.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 106 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 8 i Skrukkerødli Borettslag med orgnr. 933113299

Innhold

Leiligheten er en av 4 leiligheter i bygget og inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod/teknisk rom. Det er tilknyttet en sportsbod til leiligheten med lys og dobbeltstikk.

Standard

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje på bakkeplan med en vestvendt romslig terrasse på fremsiden og et trivelig utgangsparti med lite gjennomgangstrafikk. Boligen er bygget etter TEK17 og har en høy standard hva gjelder isolering, materialvalg og utforming av leilighet. Her får man mulighet til å flytte inn i en helt ny og moderne leilighet med flotte fargekombinasjoner og gode løsninger.

I entre er det lagt flis med varme i gulv for en lun og fin opplevelse. I hjørne av entre kan det settes inn garderobeskap for klær og yttersko. De fleste vegger har slette vegger og på gulv er det en moderne 1-stavs eikeparkett.

Videre inn er en åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning er fra Marbodal med integrerte Bosch hvitevarer som kjøleskap med fryser, komfyr, platetopp, fritthengende ventilator og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate m/rett kant i mørk grå. I stuen er det satt inn en peisovn med stålppe for ekstra god varme. I både stue- og kjøkkenparti er det store vindusoverflater som gir godt med lys inn, samt en terrassedør ut til uteområder.

Romslig flisbelagt bad i lune farger inneholder dusjnise med innfellbare dører, innredning med vask og speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Bod/teknisk rom er det vinylbelegg på gulv med sluk og slette vegger. Rommet har 200 L varmtvannsbereider og anlegg for balansert ventilasjon. Gode lagringsmuligheter i bod.

Leiligheten har 2 fine soverom på 13 kvm og 7,8 kvm med delikate farger. Hovedsoverom har ekstra vindusoverflater

Areal

BRA 75kvm

P-rom 75kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 75 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Primærrom

1. etasje: 75 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Modernisert/Påkostet år

2024

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrert kjøleskap m/frys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin medfølger handelen.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på toppen av byen og med gåavstand til Porsgrunn sentrum. I tillegg ligger eiendommen like ved Sykehuset i Telemark avd. Porsgrunn og med gode bussforbindelser langs veien. I nærmiljøet finnes et bredt utvalg av turområder som Bjørntvedtskauen like ved boligen. Det er oppmerkede turstier og løyper som er populære og bynære alternativer for friluftsliv. Kort vei til Grønli skole og flere barnehager i nærområdet. Nærmeste dagligvarehandel finner du på Meny Flåtten, eller i sentrum med flere alternativer.

Tomt

2281.4 m², eiet

Felles eiet tomt av borettslaget som består av grøntarealer med trivelig lekeplass og uteområder. Asfaltert gårds plass med oppstilte parkeringsplasser utenfor byggene.

Solforhold

Boligene har vestvendt beliggenhet kombinert med romslige uteplasser, noe som sikrer godt med sol. Leiligheten har en terrasse på 20,9 kvm.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

En biloppstillingsplass medfølger.

Generelt er det godt med parkeringsmuligheter på romslig parkeringsplass ved siden av borettslaget.

Barnehage/Skole/Fritid

Grønli skole (1-7 kl.) (0.8 km) - Myrene skole (1-7 kl.) (1.7 km) - Klevstrand skole (1-7 kl.) (3 km) - Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) (2 km) - Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) (3.1 km) - Porsgrunn videregående skole Sør (2.7 km) - Porsgrunn videregående skole (3.2 km)

Offentlig kommunikasjon

Sykehuset Porsgrunn (0.3 km) - Porsgrunn stasjon (1.5 km) - Porsgrunn terminal (1.5 km) - Brevik ferjekai (13.3 km)

ENERGI

Oppvarming

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, og komplett ildsted med peisovnen Curve 100 og stålppe fra Peisselskabet. Det er separat pipeløp for hver leilighet.

Boliger som bygges i dag har en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Forskriften TEK17 sørger for at nye boliger bygges med mer isolasjon, bedre vinduer, balansert ventilasjon, flere el-uttak og høyere krav til brannsikkerhet.

Energi- og oppvarmingskarakter

Ikke angitt - unknown

ØKONOMI

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på

Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at en slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og offentlig friområde. Området (B1) er i gjeldende reguleringsplan Skrukkerød gård - gnr 47/ bnr 1 av 14.01.1993 regulert til boligformål. Deler av boligfeltet B1 omfattes av hensynssone rasfare. Utbygger har tatt høyde for kommunes regulering, og gjør de justeringer/sikringer som er nødvendig for prosjektet. Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk struktur, bevaring naturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og flomfare. Eiendommen er en del av Reguleringsbestemmelser for Skrukkerød II A, B og C. datert 04.10.1963. Ifølge kommunale opplysninger er det igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer/berører eiendommen ref PLANID 3806 143, PLANNAVN RV36. Reguleringsbestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til

denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen servitutter eller rettigheter registrert på denne andelen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 666

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres månedlig og inkluderer renter på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer (slik som plenklipping og snøbrøyting), honorar til styre og forretningsfører samt kabel-tv og internett.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 960 000

Rentekost. fellesgjeld

Kr 9 391

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Skrukkerødli Borettslag Orgnr. 933113299

Om borettslaget

Dette nye borettslaget inneholder 10 leiligheter fordelt på en seksmannsbolig og en firemannsbolig.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har ikke forsikring mot felleskostnader. Dette betyr at alle andelseiere er solidarisk ansvarlige for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende borettslaget.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 960 000

Fellesgjeld

Kr 1 960 000

Totalpris

Kr 3 932 390

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12 390,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglern AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt oppgjørshonorar kr 7.950,- og markeds pakke kr 19.000,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg. Totalt kr 77 110,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

If skadeforsikring
Polisenummer: SP0005817960

Selger

Skrukkerødliia Utbygging AS

Oppdragsansvarlig

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@sormegleren.no
Tlf: 988 32 782

Sørme gleren Telemark AS, avd. Porsgrunn, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Oppdragsnummer

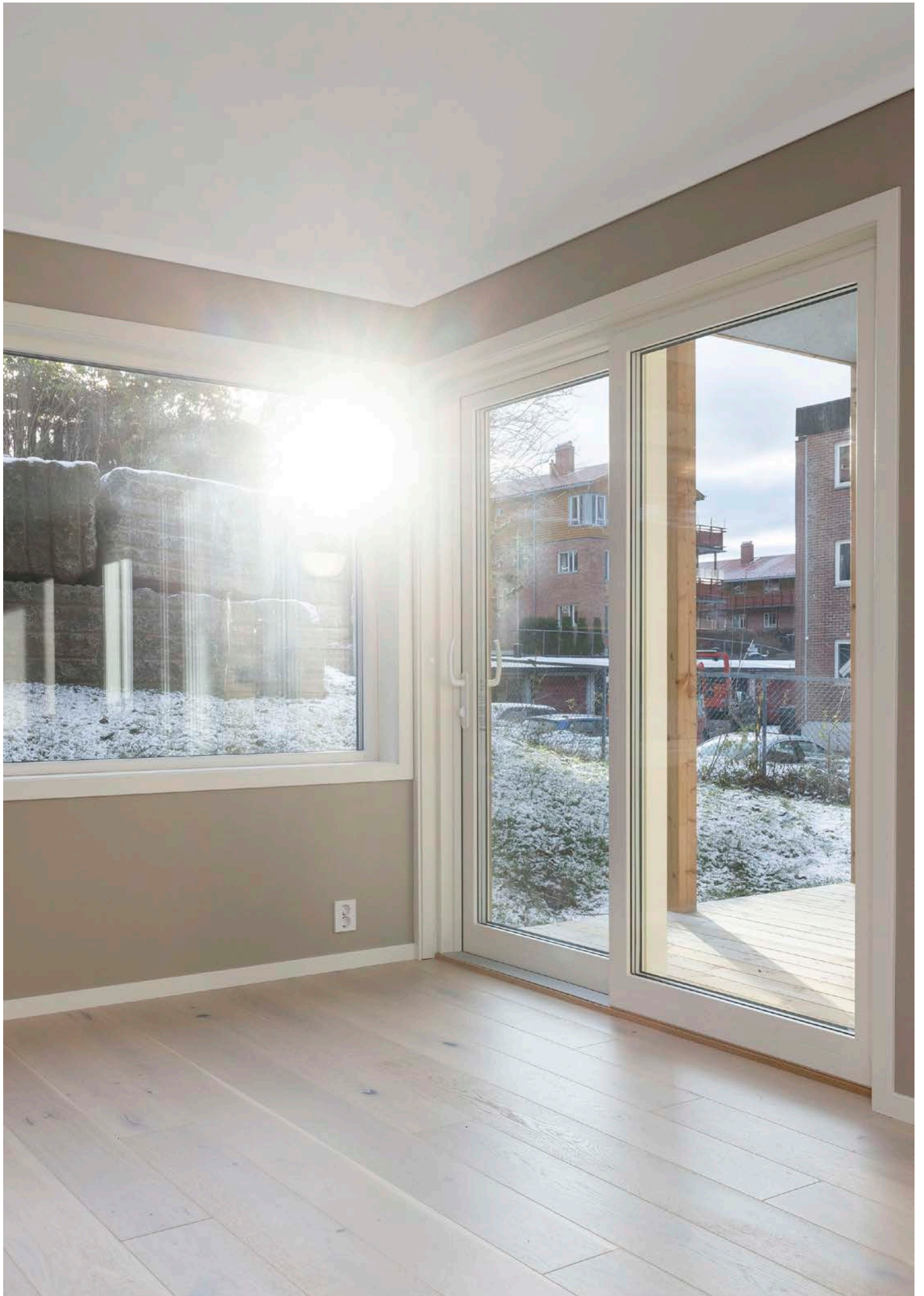
81240263

Salgsoppgavedato

11.02.2025



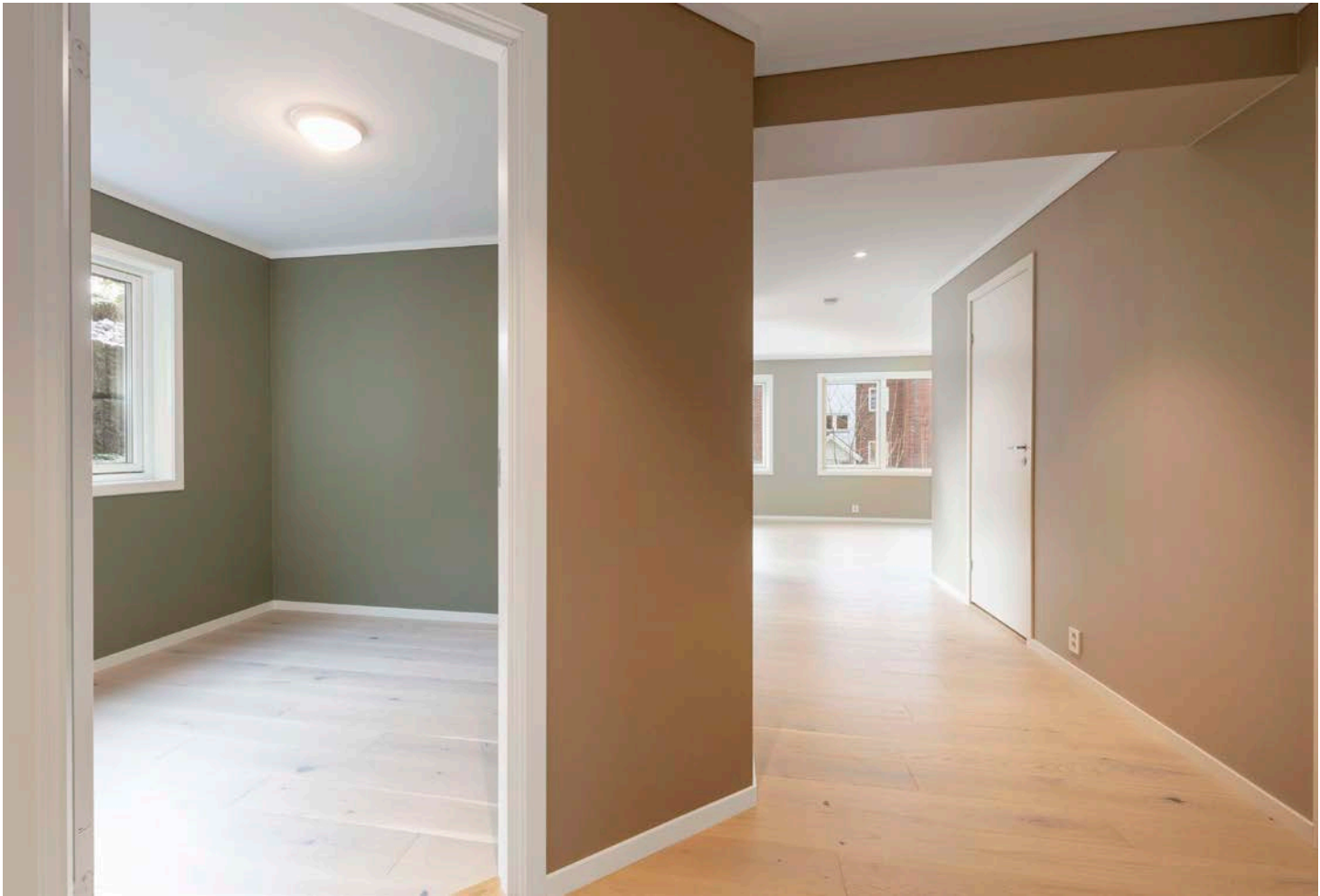


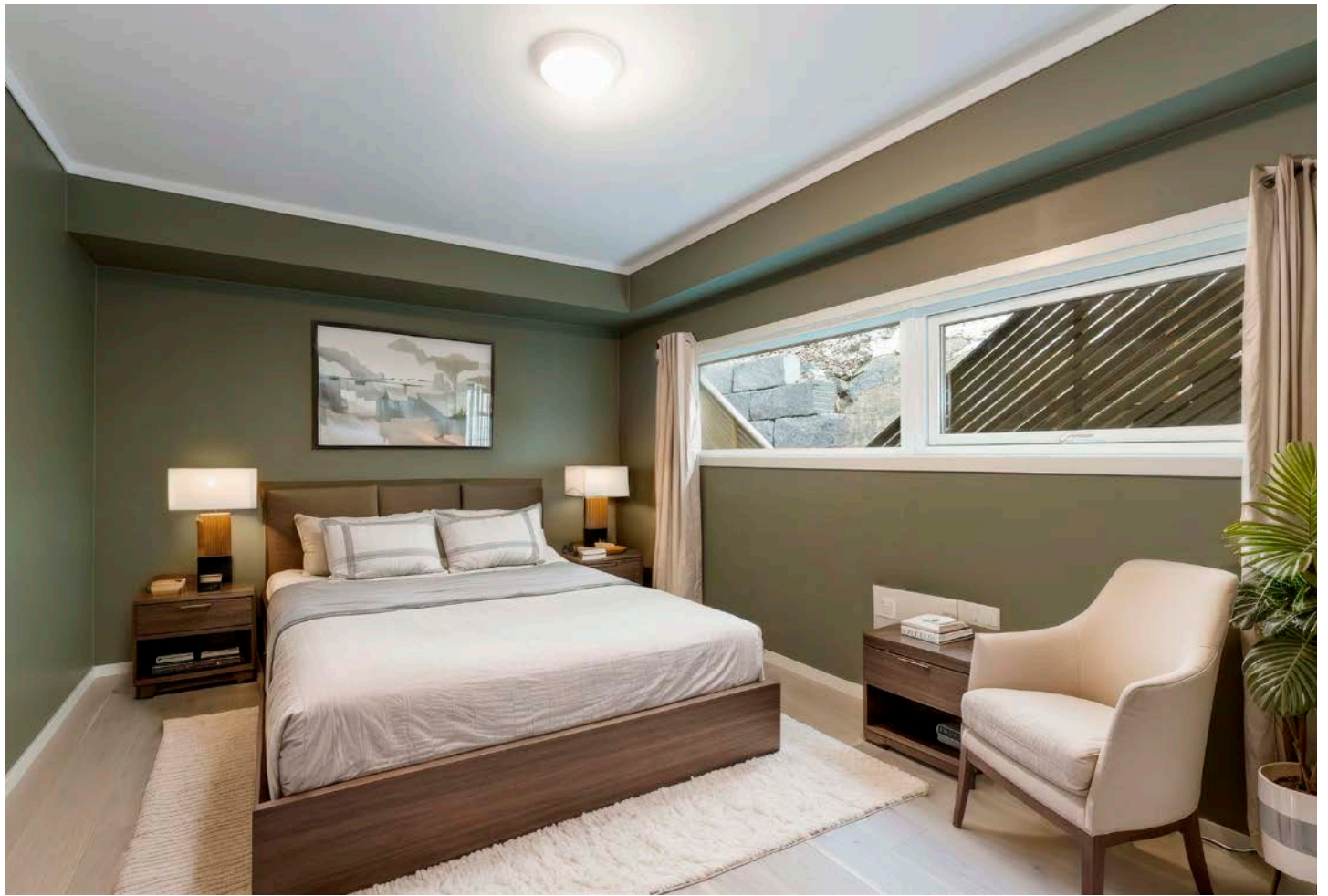




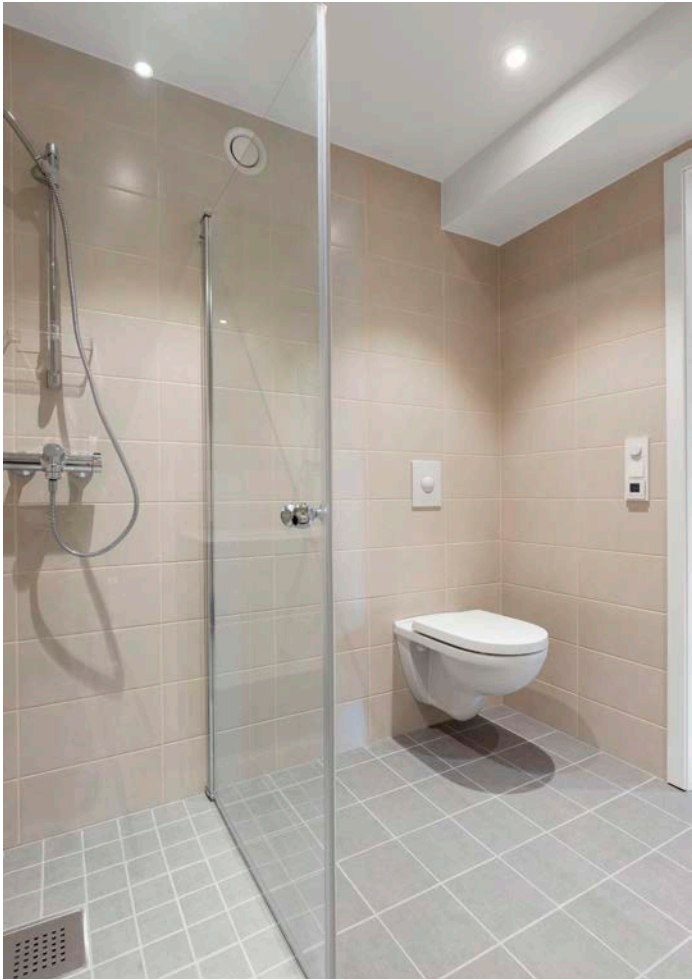


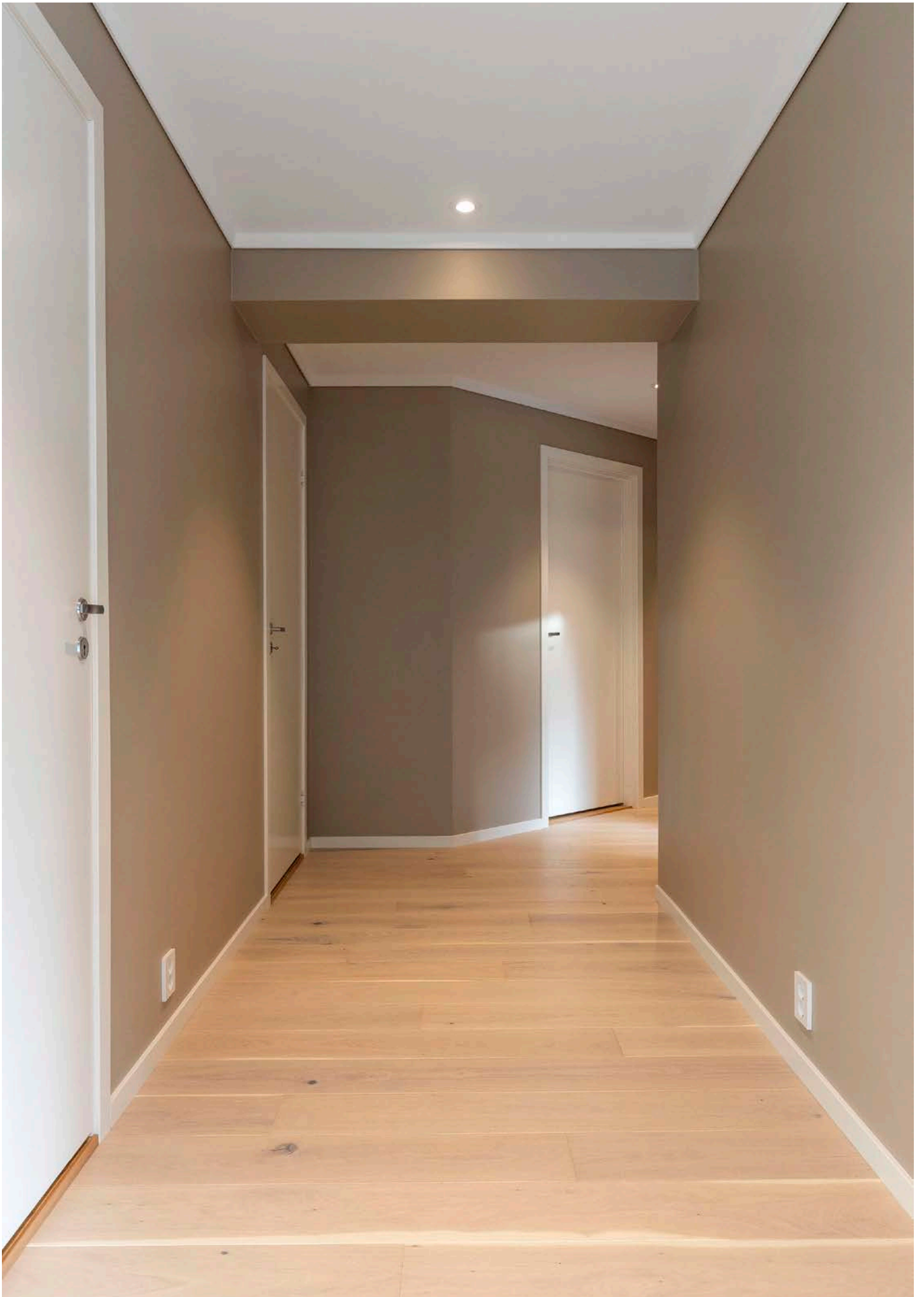


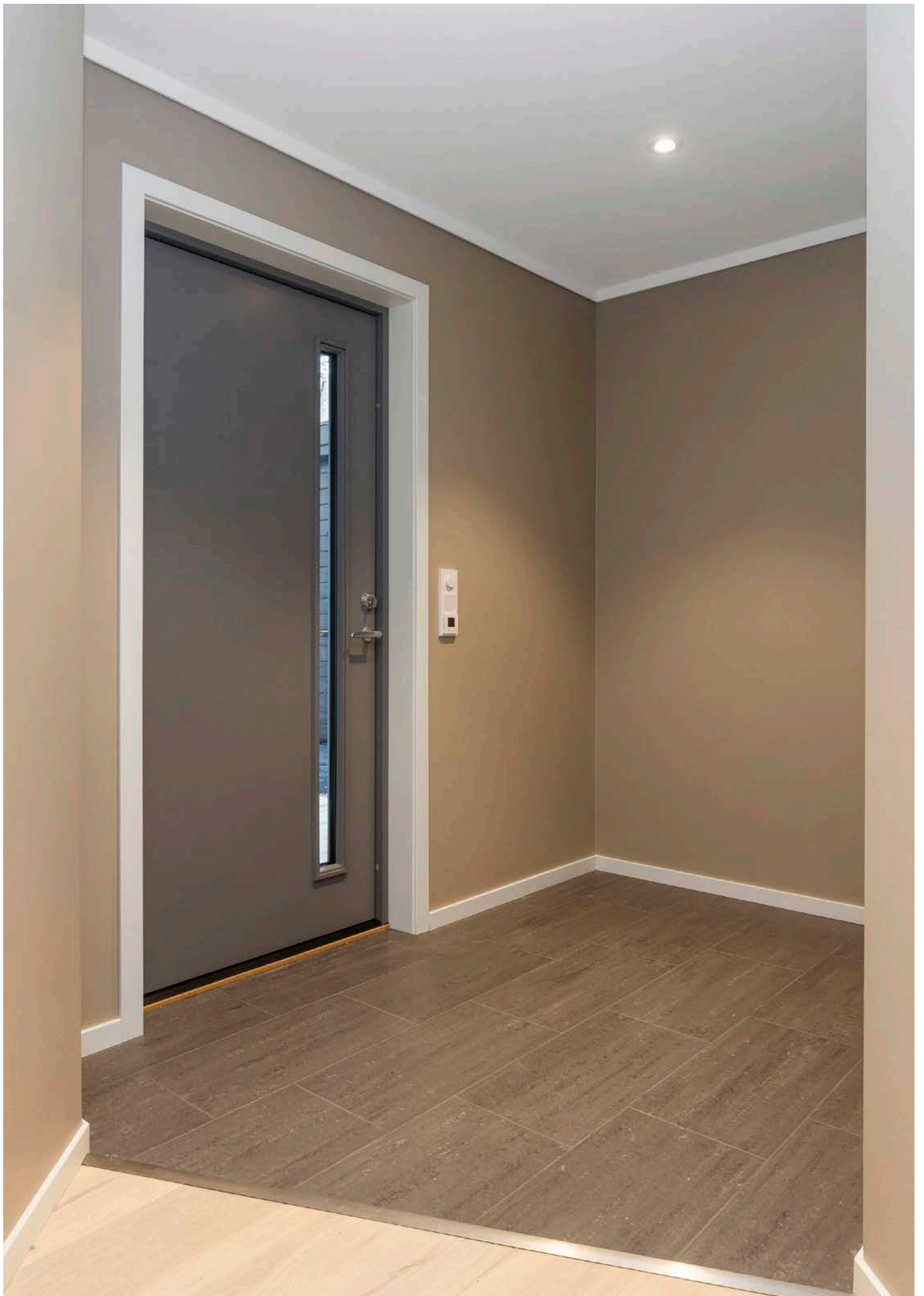


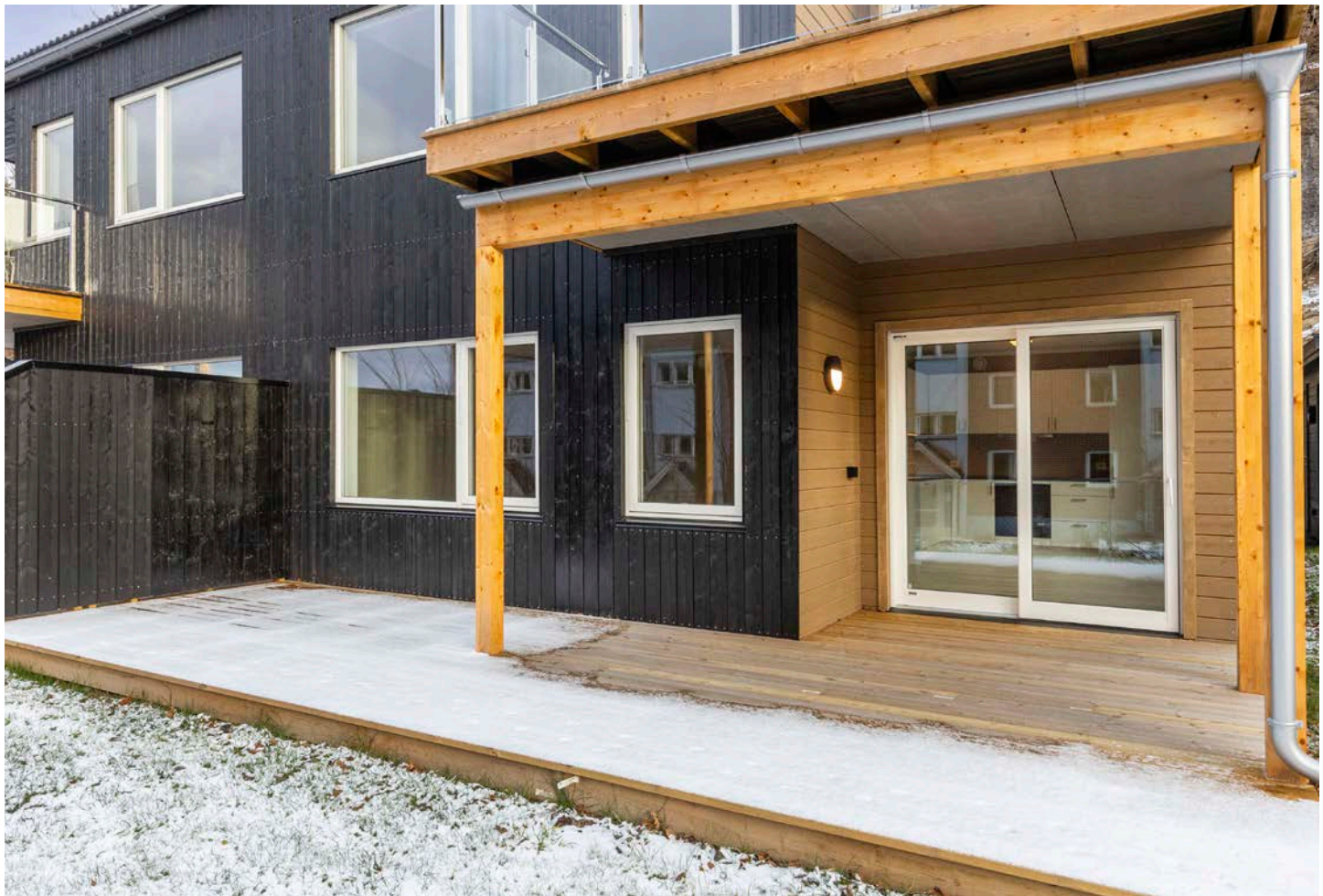
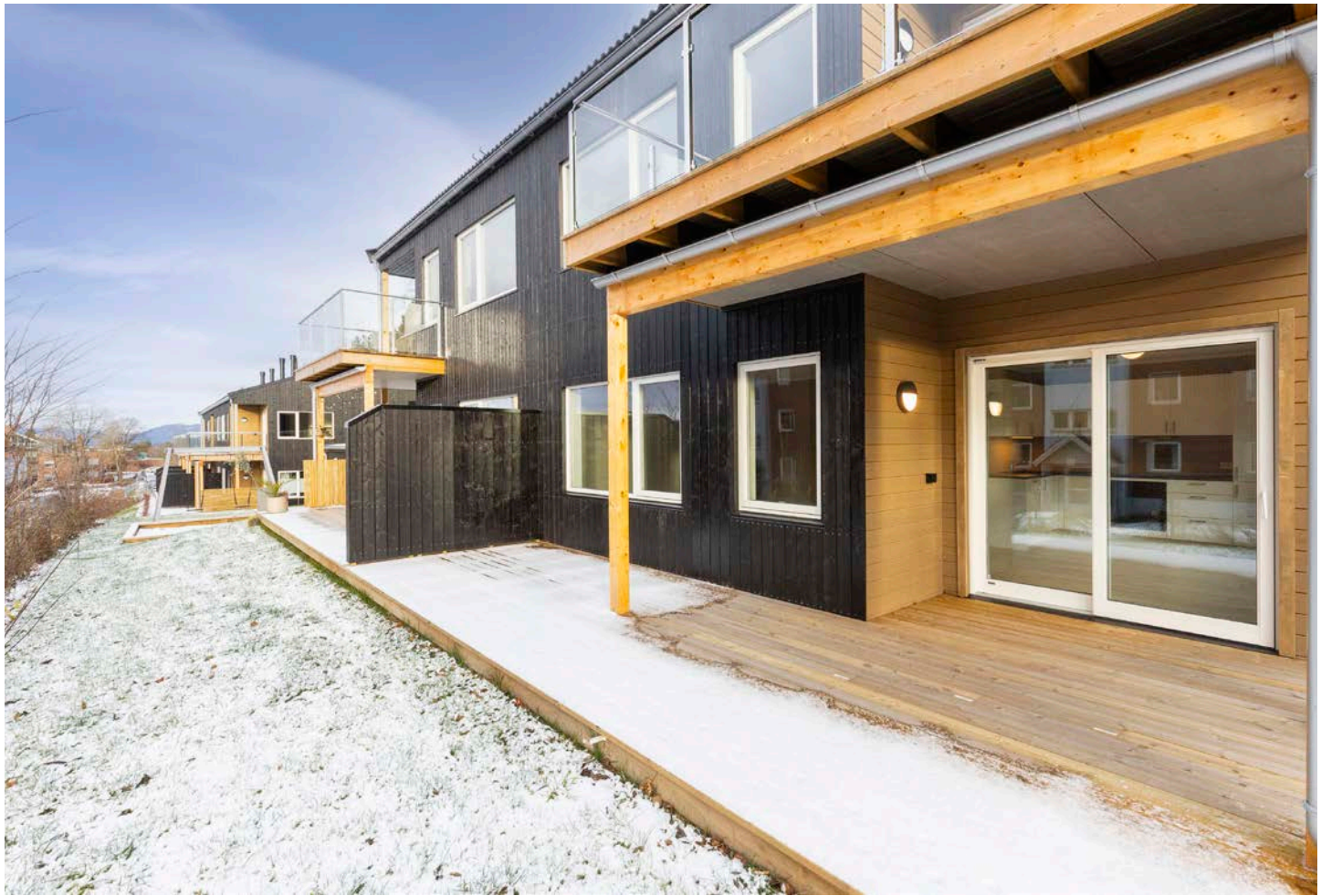






















3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

Nabolagsprofil

Sykehusvegen 33B - Nabolaget Grønli/Skrubberød - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sykehuset Porsgrunn Linje M3, M3N, 185	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 1.5 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	18 min 1.5 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	17 min 13.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	12 min 0.8 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	23 min 1.7 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 183 elever, 13 klasser	6 min 3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	26 min 2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	7 min 3.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 2.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

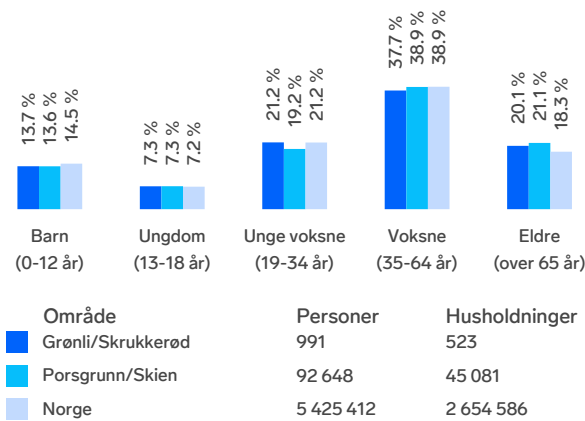
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	12 min 0.9 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	15 min 1.2 km
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Flåtten PostNord	18 min 1.4 km
Coop Extra Porsgrunn PostNord	18 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



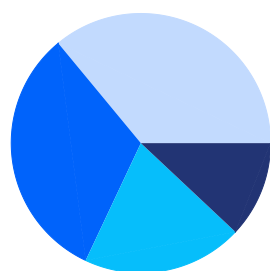
Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

	Grønli skole	12 min	0.8 km
	Aktivitetshall, ballspill		
	Ballplass - Løkka	11 min	
	SATS Express Porsgrunn	18 min	
	Sats Ekspress Porsgrunn	18 min	

Boligmasse



32% enebolig
20% rekkehus
36% blokk
12% annet

«Kort vei til skole, butikk, buss og barnehage.»

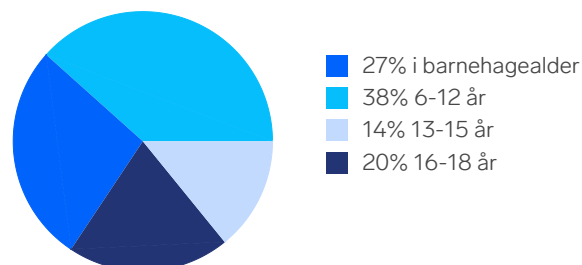
Sitat fra en lokalkjent



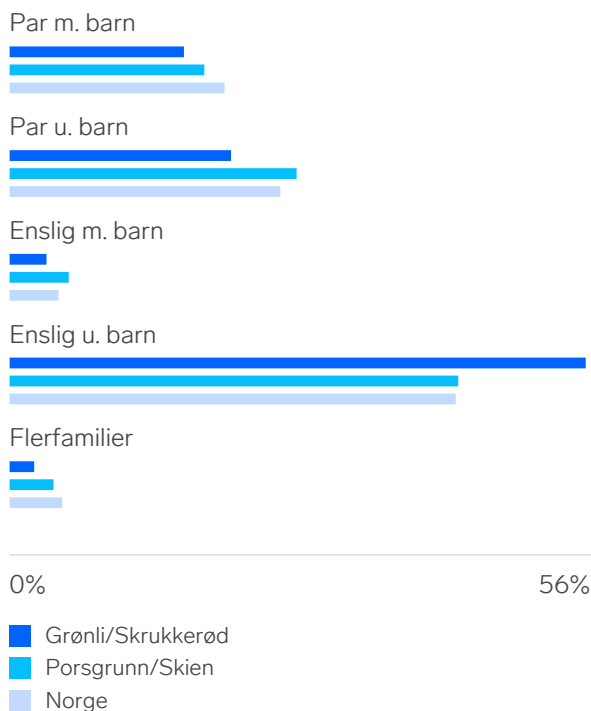
Varer/Tjenester

	Hammondgården	19 min
	Vitusapotek Skippergata	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

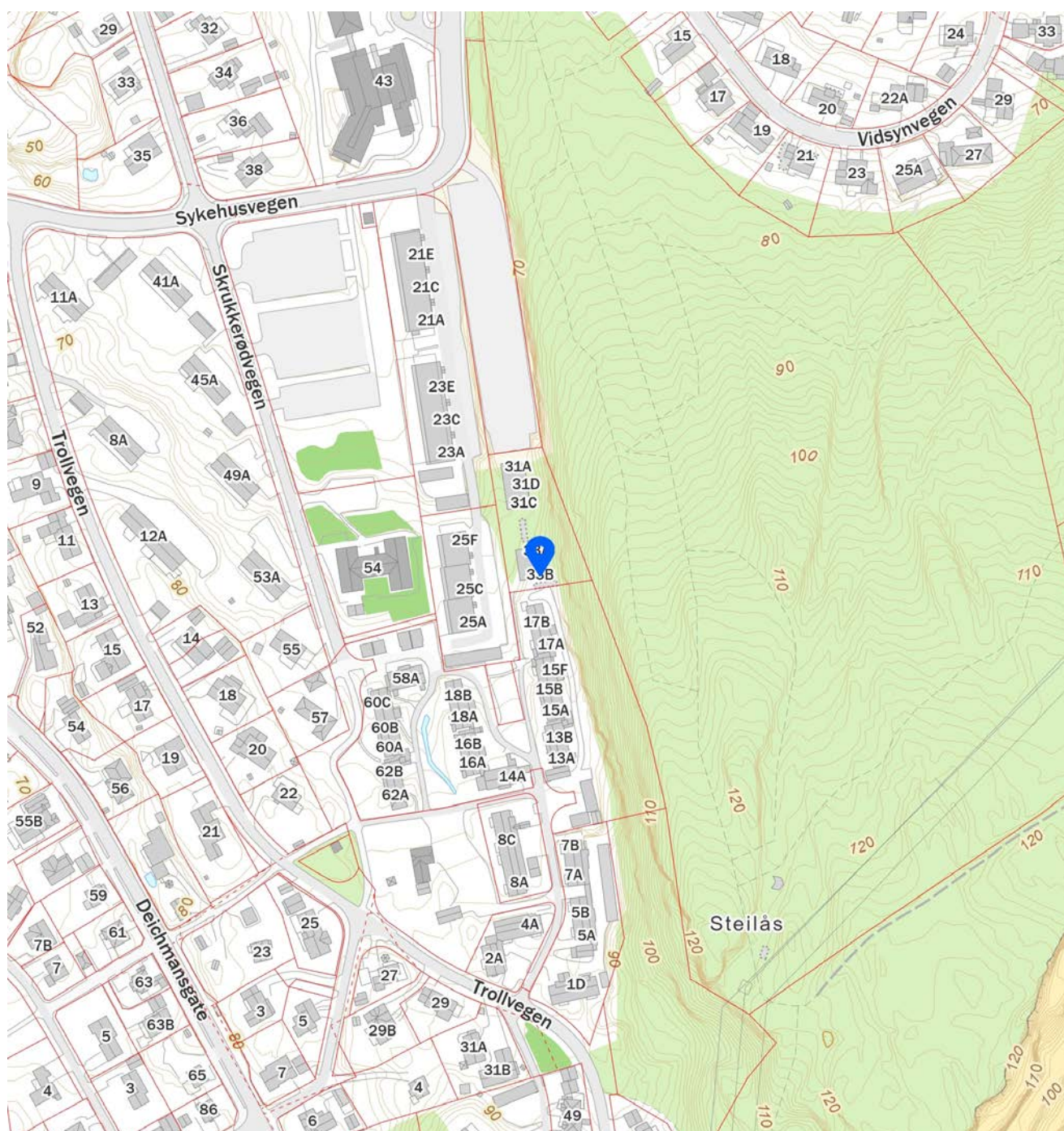
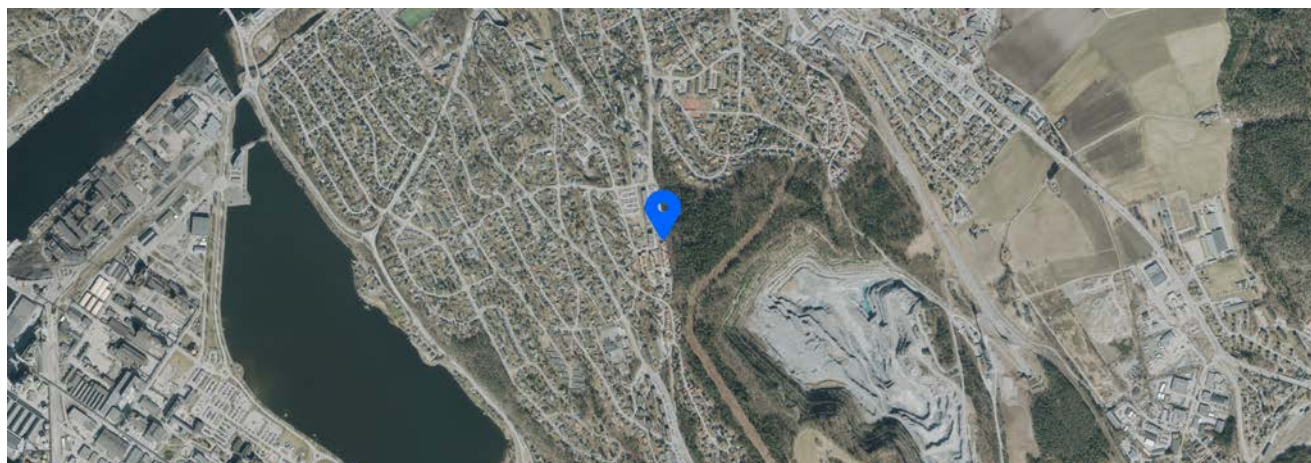


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Kontakt oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til å høre fra deg!



Cecilie Tande Flood
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 481 62 064
cecilie.flood@sor.no



Ida Zoi Salvesen
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 979 94 295
ida.salvesen@sor.no

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Rett skal være rett. For alle.

Vedtekter



for **Skrukkerødli Borettslag** org nr.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.01.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skrukkerødli 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 beslutes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

26.08.2024

GEBYRER I FORBINDELSE MED OVERDRAGELSE AV ANDEL:

Eiendomsopplysninger		kr. 3 870,- inkl. mva
Gebyr eierskifte borettslag		kr. 6 385,- inkl. mva
Gebyr eierskifte seksjon		kr. 3 192,- inkl. mva
Bruk/Forhåndsvarsling av forkjøpsrett		kr. 7 981,- inkl. mva
Omsetning garasje (selger)	Porsgrunn/Skien	kr. 1 800,- inkl. mva
Omsetning garasje (kjøper)	Porsgrunn/Skien	kr. 1 800,- inkl. mva
Tegning av andel i PBBL i tilknytta borettslag		kr. 500,-
+ årskontingent		kr. 200,-

Vi tar forbehold om prisendringer.

I borettslaget er det forkjøpsrett, se vedtektene §3. Forkjøpsrett.

Ved salg ber vi om at PBBL får tilsendt opplysninger om:

- akseptdato
- ny eier(e)
- prisantydning
- salgssum
- overtakelsesdato

Megler vil få tilsendt betalingsopplysninger vedr. gebyrer. Gebyrene innbetales til PBBLs kto. 7147.05.29770.

Individuell nedbetaling av felles gjeld (IN)

Dersom borettslaget etablerer IN ordningen, har den enkelte frihet selv til å velge om det er ønskelig å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis.

Faktiske forhold

- IN må vedtas på generalforsamlingen i det enkelte borettslag.
- Borettslaget må ha sikring mot husleietap for at IN skal kunne benyttes.
- IN kan kun etableres i borettslag med flytende rente på fellesgjelden.
- Lånet tilknyttet til IN kan ikke refinansieres av borettslaget.
- Det minste beløpet man kan nedbetale pr gang er kr 200 000,-.
- Det er ingen angrerett på nedbetalt beløp. Har man foretatt nedbetaling, kan nedbetalingen ikke reverseres.
- Ved nedbetaling endres felleskostnadene kun på den delen som inneholder renter og eventuelle avdrag.

Hva koster det?

- Borettslag betaler kr 25 000,- for etablering av IN og et årlig beløp på fra kr 8 200,- i økt forretningsførsel.
- Andelseier betaler ved førstegangs nedbetaling kr 2 500,- for etablering av IN og deretter kr 675,- ved hver innbetaling.

PBBL har egen saksbehandler som kan kontaktes for gjennomføring av nedbetaling.

Forkjøpsrett - din viktigste medlemsfordel

Forkjøpsrett - din viktigste medlemsfordel

Som Medlem av Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag har du forkjøpsrett på ca. 5 000 boliger i borettslag tilknyttet PBBL.

Forkjøpsrett – hvordan virker den

Ved salg av boliger har medlemmer i PBBL forkjøpsrett. Det betyr at du som medlem kan melde din interesse for boliger utlyst for salg, og velge å tre inn i det høyeste budet med de betingelser som er satt med hensyn til pris, overtakelsesdato o.l.

Ansiennitet – hvordan virker den

Vedtektene bestemmer ansiennitetsreglene i hvert borettslag. I de fleste borettslagene har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Dersom flere i borettslaget ønsker å benytte forkjøpsretten, blir botiden avgjørende. Dernest kommer medlemmer i boligbyggelaget.

Forkjøpsrett kan avklares på to måter:

- Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring blir forkjøpsretten for boligen annonsert før den blir solgt, vanligvis med en prisantydning. Interessenter må da melde seg innen en gitt frist. En slik melding er ikke bindende.

Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at PBBL kontakter de som tidligere har meldt sin interesse. Ved en slik henvendelse må interessentene med bindende virkning straks ta stilling til om forkjøpsretten gjøres gjeldende.

- Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for boligen etter at den er solgt. Ved innsendelse av meldeskjema forkjøpsrett er man forpliktet til å overta boligen hvis ingen andre med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen. Et slikt krav er bindende. Det vil si at man plikter å overta boligen og tre inn i inngått avtale mellom selger og kjøper.

Finansieringsbevis for hele kjøpesummen må vedlegges meldeskjema forkjøpsrett.

NB! Viktig at når forkjøpsretten avklares må man være tilgjengelig.

Forkjøpsrett – annonsering

Boliger på forkjøpsrett publiseres på PBBLs hjemmeside hver onsdag. Fristen for å benytte seg av forkjøpsretten er vanligvis 5 virkedager etter at boligen er annonsert på vår hjemmeside.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Sykehusvegen 33B, 3924 PORSGRUNN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ROSE MARI RØSTBERG | Eiendomsmegler | **98 83 27 82**

rose.rostberg@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00