

# Breviksvegen 293

Heistad sentrum - Porsgrunn



Prisantydning: **kr 4 020 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

[sormeglere.no](http://sormeglere.no)



# Lev godt og enkelt på toppen av Heistad Botaniske! 2 balkonger med sol hele dagen og sjøutsikt - IN-ordning - Livsløpsstandard!

## OMRÅDE

**Heistad**

## ADRESSE

**Breviksvegen 293, 3940**

**PORSGRUNN**

## Prisantydning

**kr 4 020 000,-**

Fellesgjeld: **kr 3 975 000,-**

Omkostninger: **kr 12 300,-**

Totalpris: **kr 8 007 300,-**

Fellesutgifter: **kr 23 987,-**



---

BRA-i: 95 m<sup>2</sup>

BRA Total: 95 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2023

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 5

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1554.3 m<sup>2</sup>

## Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

**988 32 782**

**[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# BREVIKSVEGEN 293

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 69, bnr. 639

i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 15 i Heistad Botaniske Borettslag med orgnr. 929947738

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, 3 soverom, 2 bad, div. bodrom og 2 terrasser.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

26 m<sup>2</sup> To terrasser.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1554.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 1554.3 kvm.

Tomten ligger meget sentralt til på Heistad med gangavstand til det meste. Opparbeidet og fin tomt med stor, asfaltert adkomst og parkeringsplass på fremsiden av leilighetsbygget. Romslige grøntarealer med offentlig tursti fra Pans veg og ned til hovedveien. Tidligere har tomten vært en skoletomt for Heistad barneskole som ble lagt ned i 2012. Nå er området avsatt til boligbebyggelse og er en del av prosjektet "Heistad Botaniske" som er med på å utvikle sentrumskjernen for Heistad.

Utenfor bygget er det satt opp drivhus og pergola for beboere som en felles sosial sone. I tillegg finnes ulike uteplasser, park og lekearealer samt sykkelparkering.

### Solforhold

Leiligheten ligger øverst i bygget med terrasse mot både øst og vest. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld.

### Beliggenhet

Velkommen til Heistad Botaniske

Her kan du bo enkelt og lettvtint i øverste etasje med sjøutsikt og gode solforhold dagen lang. Leiligheten er tilknyttet Heistad Botaniske Borettslag og er en av 15 leiligheter som nylig ble bygget i 2023. Her har du alt i

nærområdet hva gjelder fasiliteter, turområder, kollektiv, dagligvarehandel osv. Fra boligen kan man enkelt spasere til Rema 1000 hvor det også er apotek, blomsterhandel og frisør. Kiwi ligger også rett på nedsiden. I tillegg er bussholdeplass bare et steinkast unna som hyppige avganger begge veier.

Heistad sentrum kan i tillegg tilby flere treningssentre, sushirestaurant, forhandlere, og bensinstasjon. I nærmiljøet finnes et bredt utvalg av ulike turområder og kyststier, og ca. 5 minutter unna ligger Heistadstranda og båthavn. Heistad barne- og ungdomsskole ligger også i gåavstand med trygge og fine gangveier med idrettsanlegg, svømmehall, flere fotballbaner, håndballhall og rulleskiløype som blir brøytet opp til skiløype på vinterstid.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Informasjon fra prosjektet "Heistad Botaniske":

Prosjektet består av ett leilighetsbygg ovenpå en parkeringskjeller. Bygget oppføres med bærekonstruksjon av stål og betong. Etasjeskillene vil i hovedsak være i betong. Fasadene bygges primært opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med plater og trekledning som vist på illustrasjoner. Platekledning er ikke detaljprosjektert, og inndelingsstruktur vil avvike fra illustrasjonsmateriellet. Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige rekkverk blir en kombinasjon av glass og spilerekkverk i stål som vist på illustrasjoner. Innvendige vegger bygges med tre- eller stålstendere som kles med gipsplater. Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer og mot heissjakt oppføres hovedsakelig i betong eller lydisolerte og brannsikre gipsvegger. På leilighetskillevegger kan el-føringer legges utenpå veggene for å unngå fare for å svekke veggens lydtekniske egenskaper. Overgang mellom vegg og tak fuges og males uten taklister. Alle betongoverflater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling i romskjemaet blir støvbundet.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Heistad barne- og ungdomsskole.  
Lundelia barnehage/Rypevegen barnehage.

### **Skolekrets**

Heistad barne- og ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Hyppige bussforbindelser langs Breviksvegen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Egenerklæring er ikke utfylt.

### **Standard**

Heistad Botaniske Borettslag er utformet slik at du skal bo så enkelt som mulig - Både hva gjelder beliggenhet og planløsninger. Her kan du låse døren og ta heisen rett ned til garasjekjeller med både parkering for egen bil og sykkel. Man trenger heller ikke være avhengig av transport da det er gode kollektivtilbud langs hovedveien. Du kan rusle bort til dagligvaren dersom du har glemt noe i butikken, eller ta med deg badehåndkle og gå ned til Heistadstranda for en svømmetur.

Leiligheten ligger i øverste etasje som gir deg den beste utsikten i alle retninger. I oppholdsrom er det lagt 3-stavs eikeparkett og på vegger har leiligheten blitt malt i delikate og moderne fargekombinasjoner. Dette gjør at du enkelt kan dekorere og møblere akkurat slik du vil.

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. 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. 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 kjøl/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 soveromm møblement 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.

#### **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**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.  
Platetopp, stekeovn, kombinert kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

#### **Parkering**

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg er det godt med gjesteparkering på tomten. Skulle man ha mange gjester på besøk er det også mulig å kunne parkere på Rema 1000 Heistad. Det medfølger også en sportsbod i kjeller. Felles sykkelparkering inne i garasjekjeller.

#### **Forsikringsselskap**

IF skadeforsikring

#### **Polisnummer**

SP0005233035

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.  
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Rød

---

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales i fellesutgiftene.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell 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](http://www.skatteetaten.no).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader betales månedlig og inkluderer: Renter på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, strøing, måking og gressklipping, honorar til styre og forretningsfører, samt kabel-tv og internett.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 23 987

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 3 975 000

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Fellesutgifter inkluderer følgende:

Renter: Kr. 18 555,-

Felleskostnader: Kr. 5 432,-

Til opplysninger er det IN-ordning for borettslaget. Dette betyr at det er mulighet for å innfri hele eller deler av fellesgjelden. Kontakt megler for mer informasjon.

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 18 555

### **Andel fellesformue**

Kr 10 324

## **BORETTLAGET**

### **Borettslagsnavn**

Heistad Botaniske Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

929947738

### **Andelsnummer**

15

---

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

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: 30.12.2024 ( siste termin 30.09.2024 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

### **Forkjøpsrett**

Leiligheten vil ikke bli utlyst på forkjøpsrett etter budaksept da den allerede har vært utlyst i forbindelse med prosjektet.

Generelt er det forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet.

### **Styregodkjenning**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Husordensregler er enda ikke fastsatt da dette er et relativt nytt borettslag.

### **Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget ved søknad.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg med 15 boenheter, datert: 22.08.2023.

Gjenstående arbeid:

- Utomhus
- Brannbiloppstillingsplasser
- Elektro
- Rørlegger
- Heis

Til informasjon er det sendt inn en søknad om ferdigattest for Breviksvegen 293 da de gjenstående arbeider er ferdigstilt.



### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **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**

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. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

### **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.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

**Prisantydning**

Kr 4 020 000

**Fellesgjeld**

Kr 3 975 000

**Totalpris**

Kr 8 007 300

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12 300,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**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.

**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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**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 avvikle 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,- inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt markeds pakke kr 19.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt kr 77 110,- 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.

### **Selger**

Pans veg Utbygging AS

### **Oppdragsanvarlig**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)

Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

### **Salgsoppgavedato**

03.12.2024

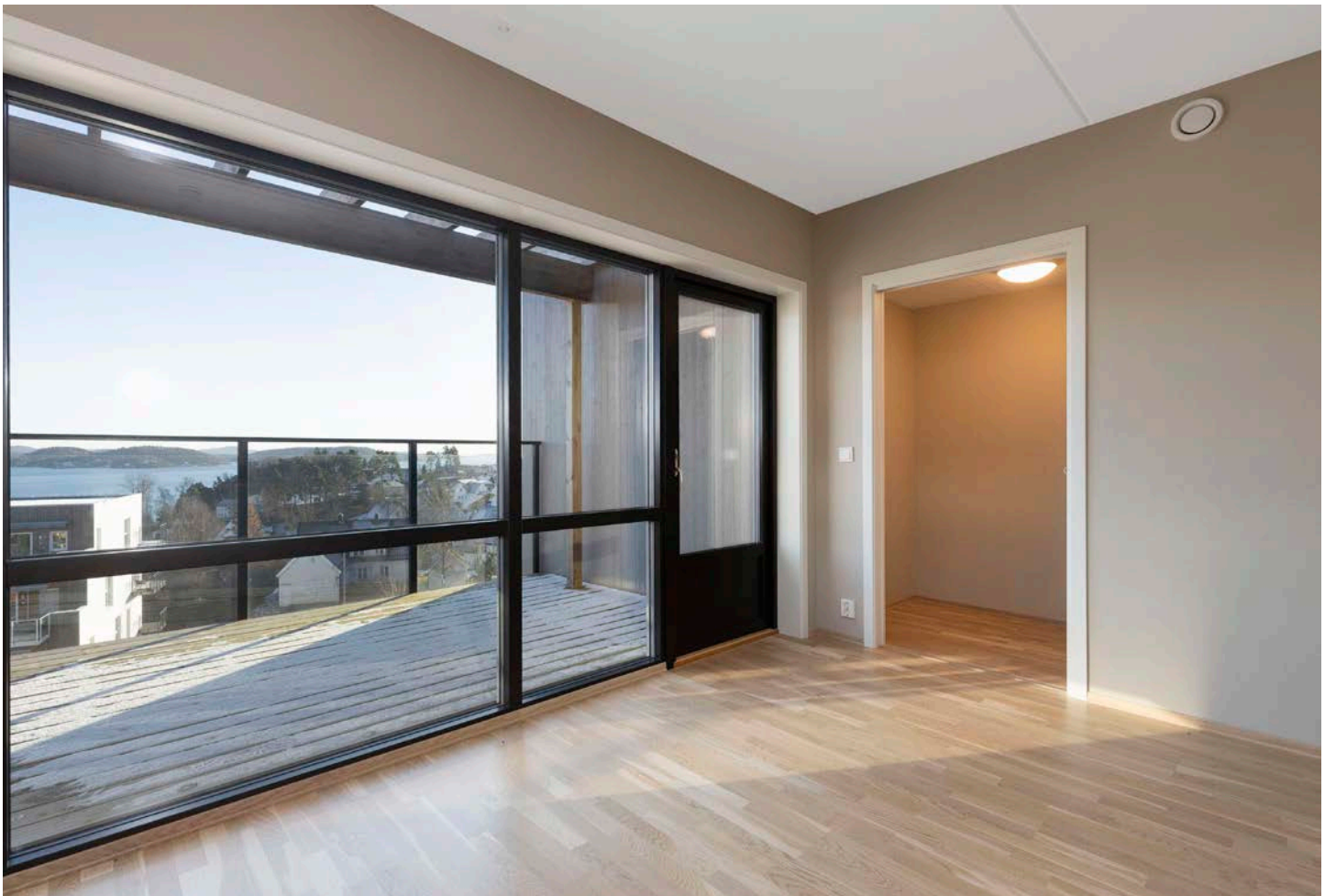
---







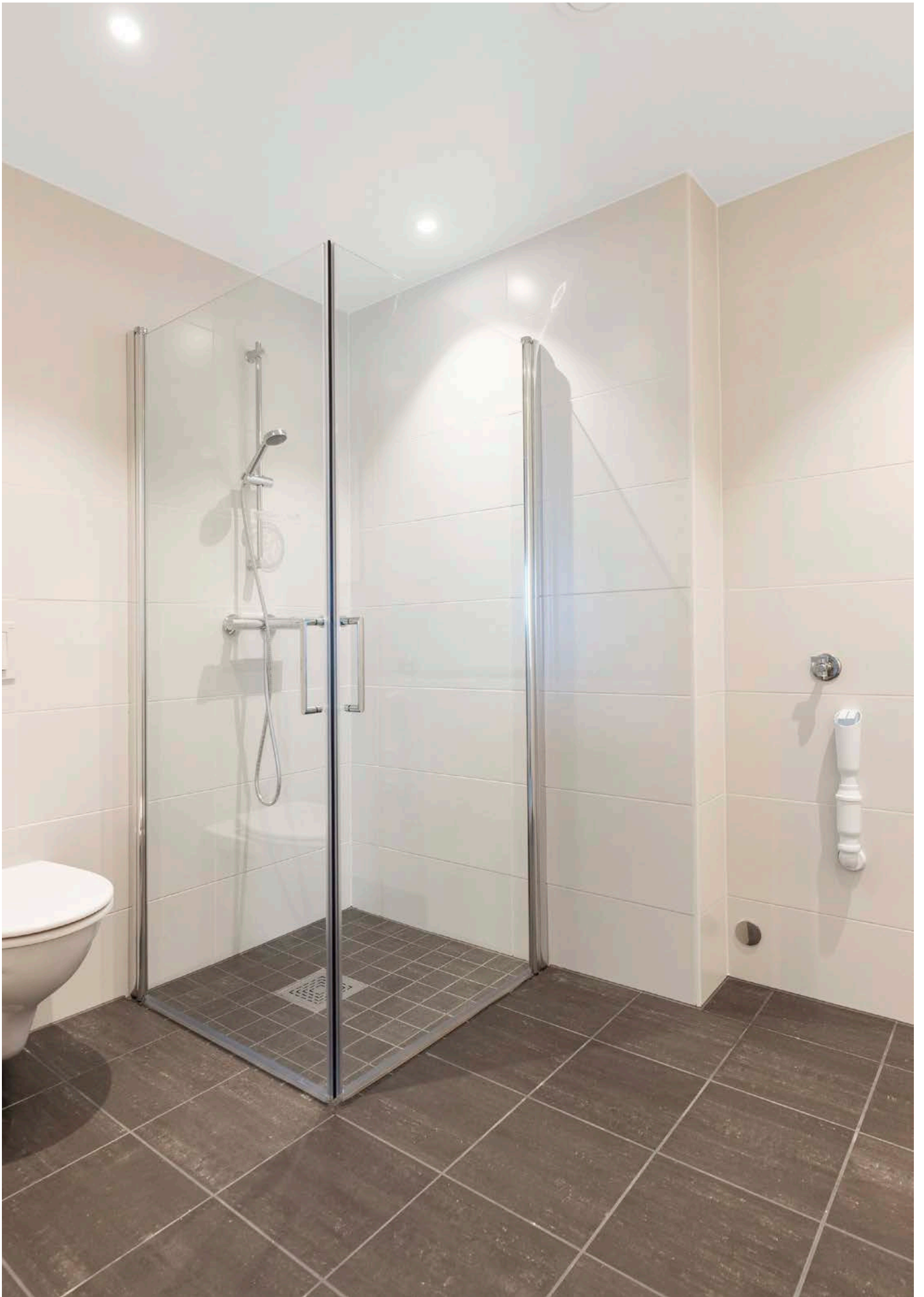


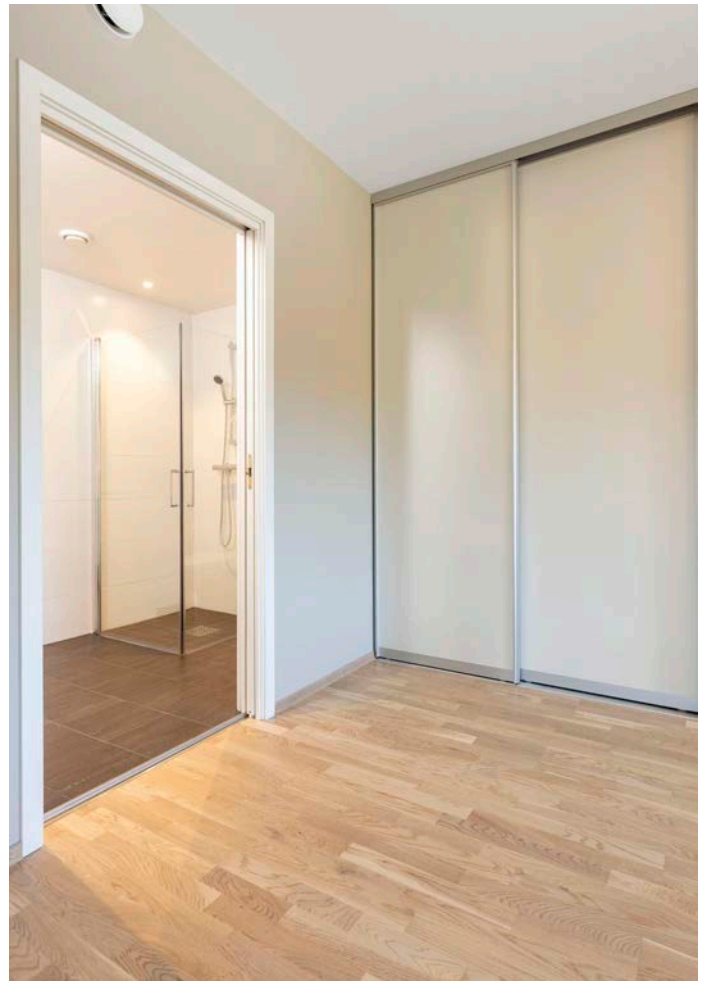


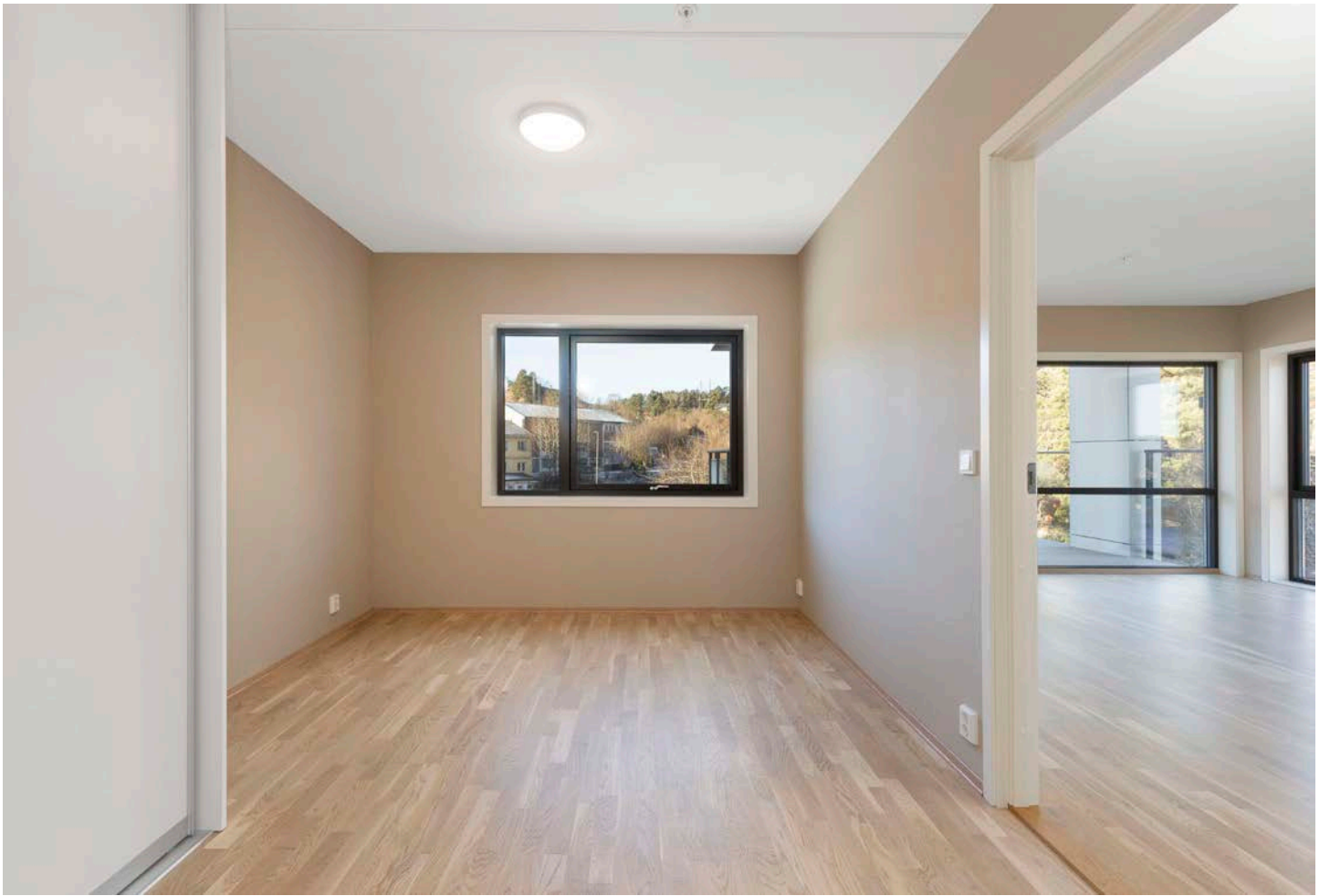


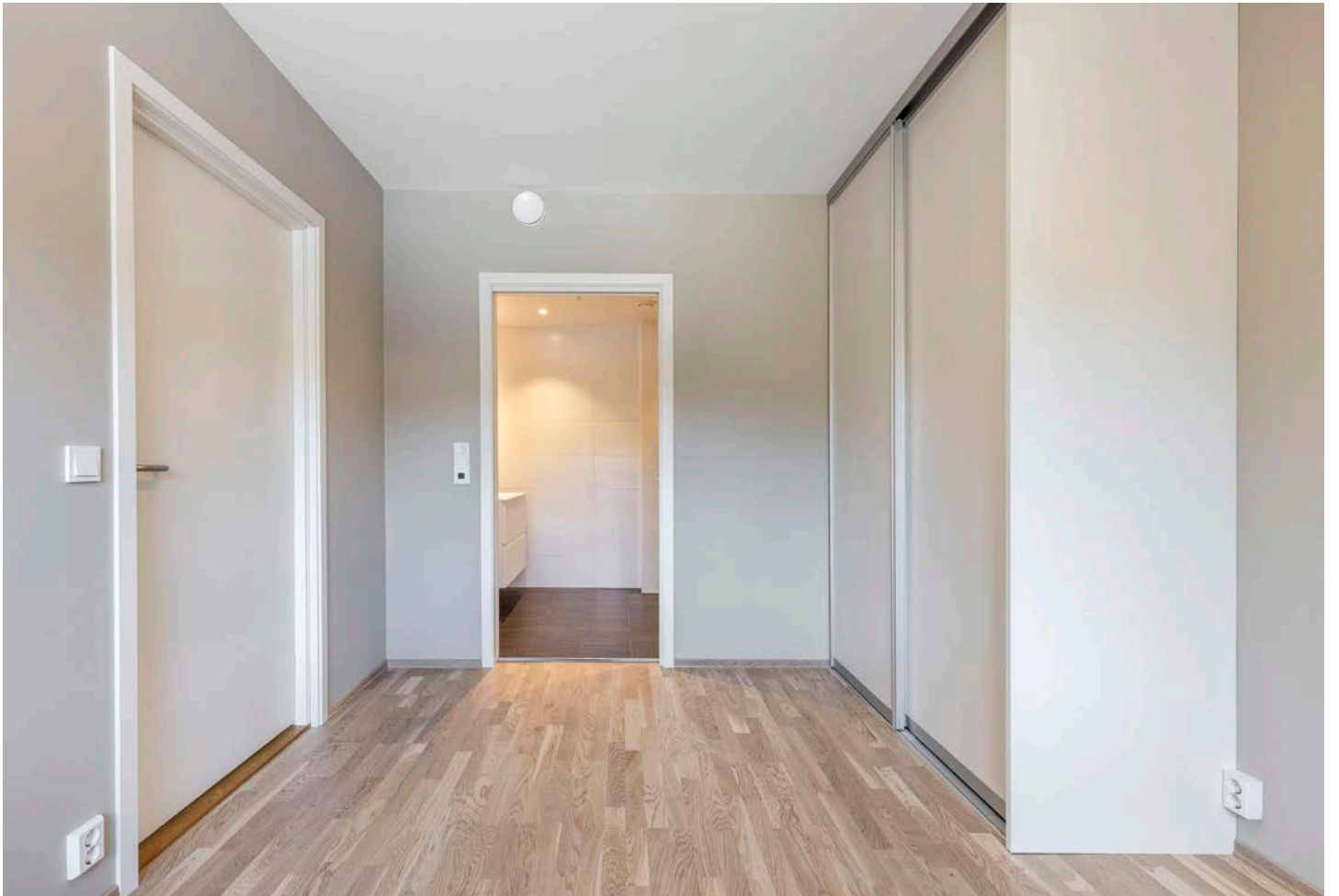


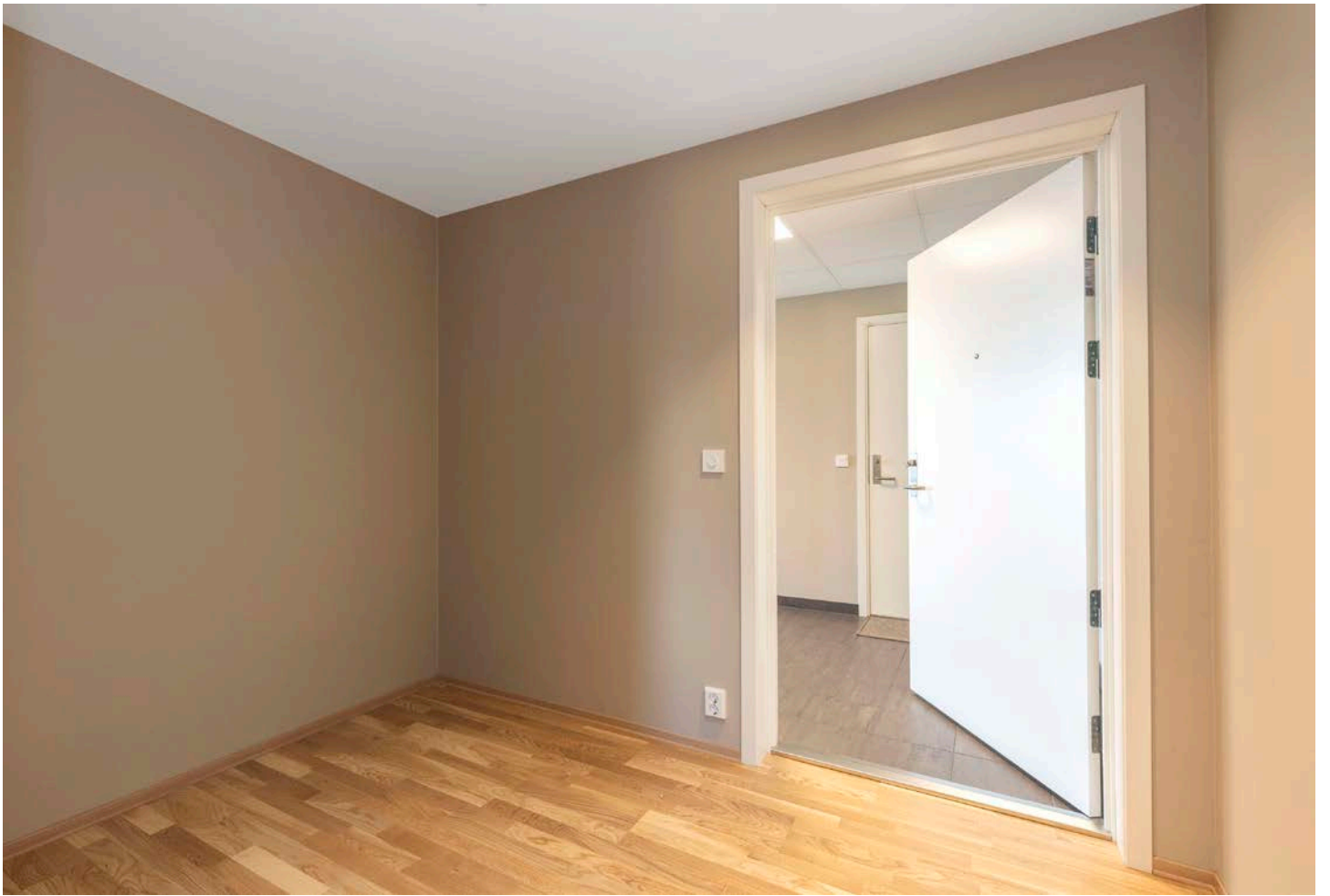


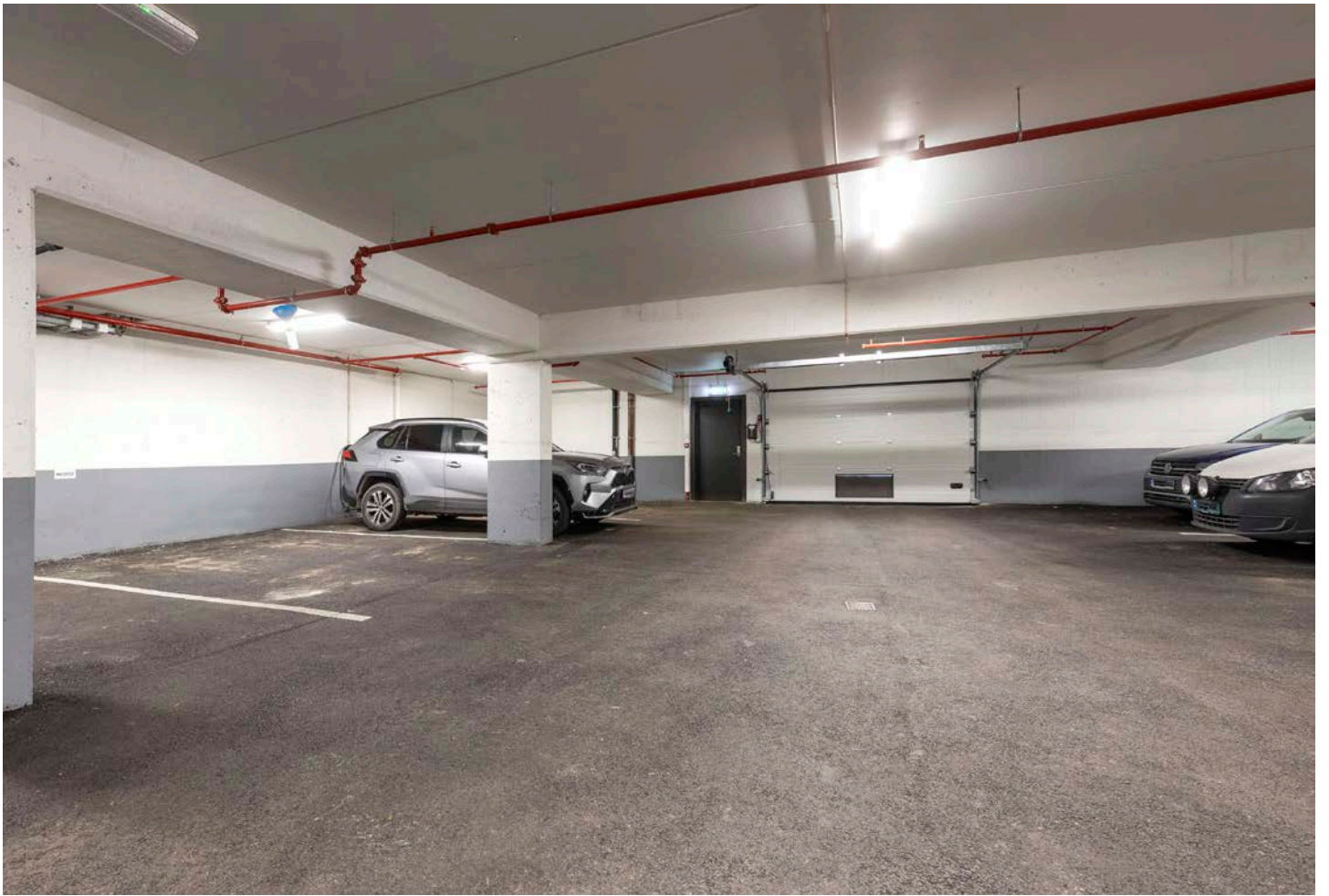




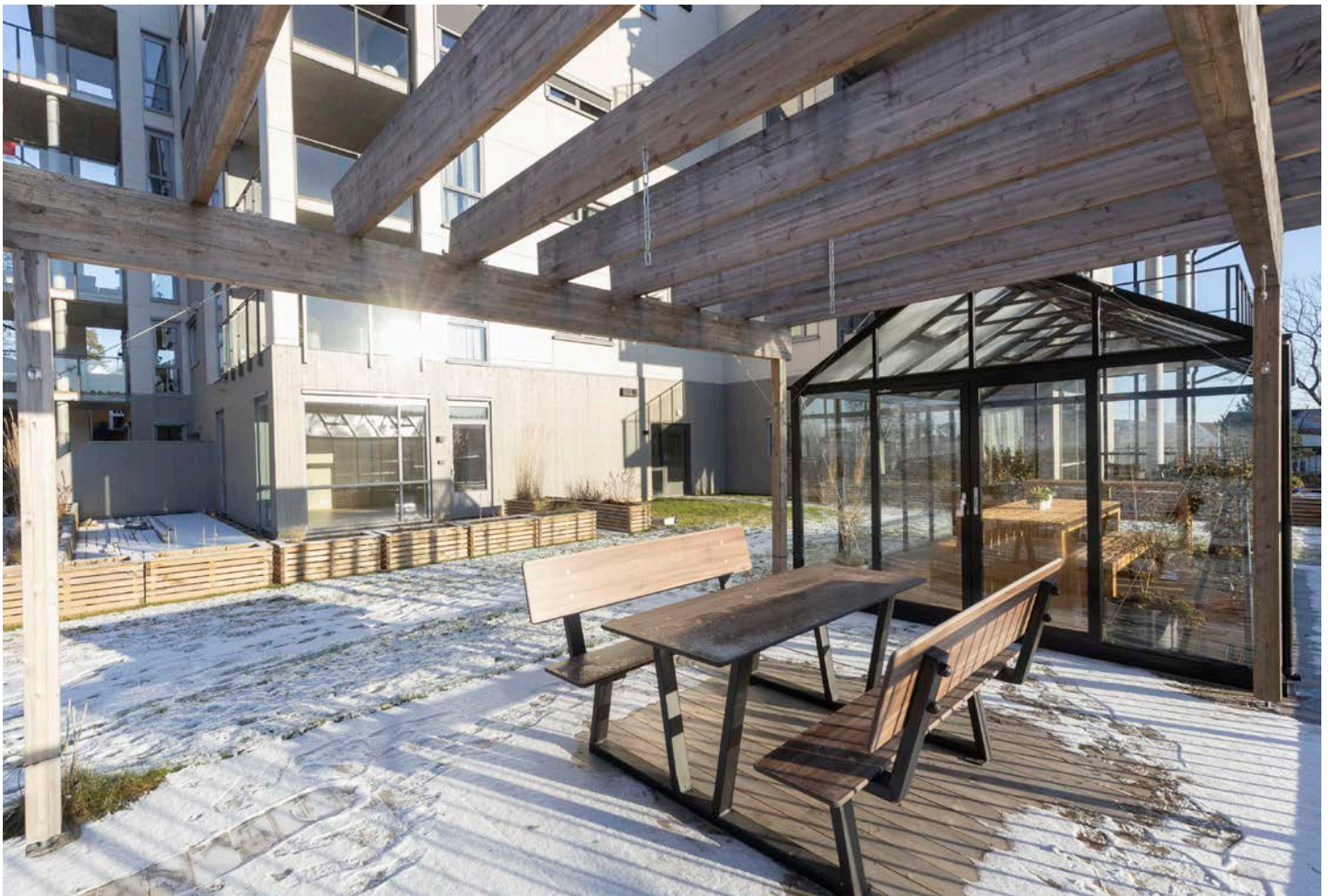


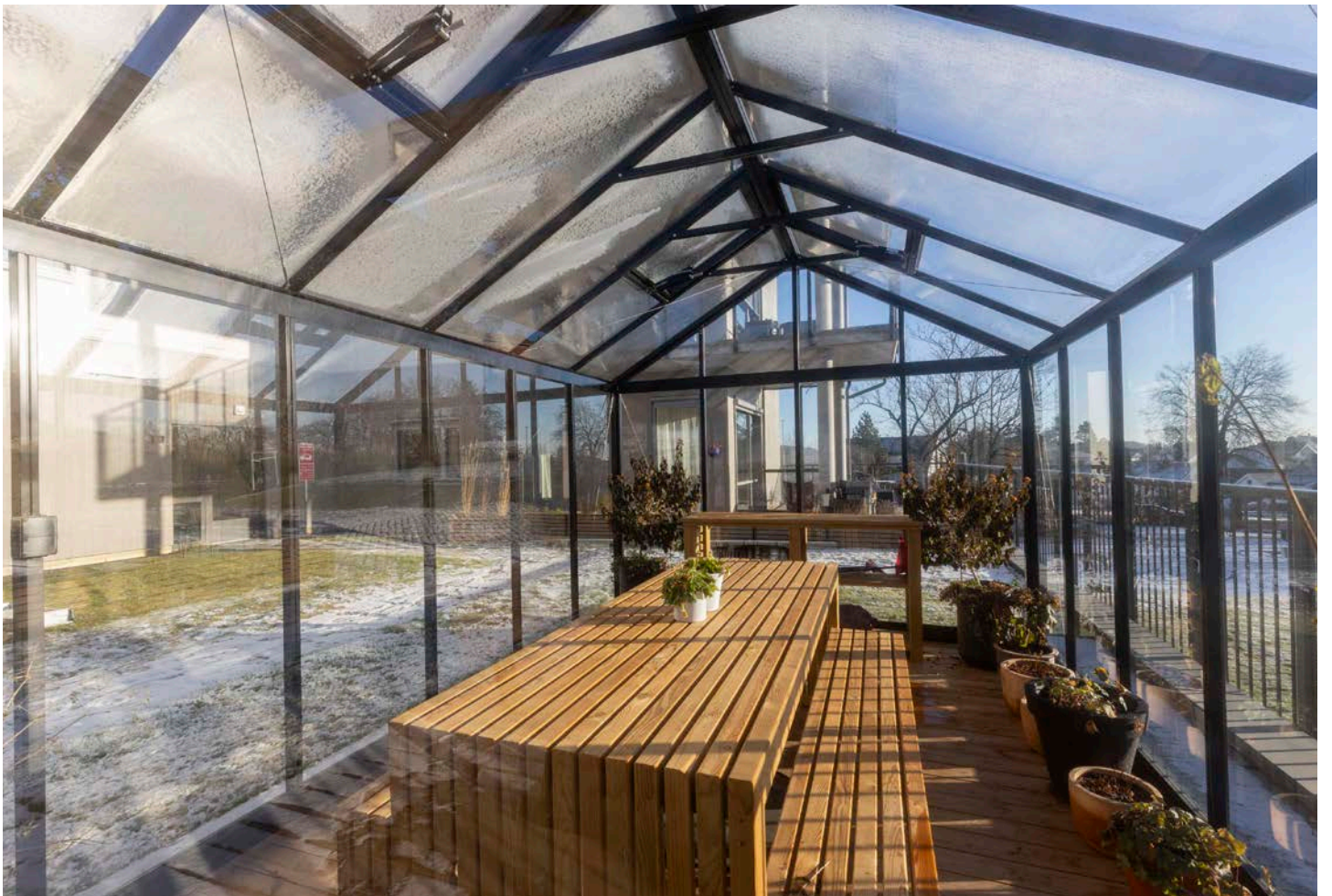
























3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen



# Nabolagsprofil

Breviksvegen 293 - Nabolaget Heistad - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	4 min	2.7 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	5 min	3.7 km
Stathelle brygge Linje 282	7 min	4.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min	11.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min	

## 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

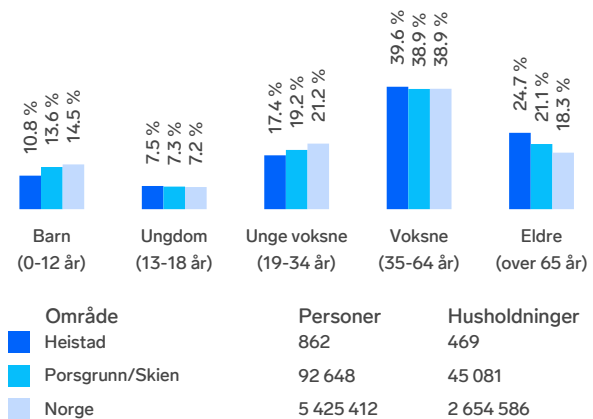
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Aldersfordeling



## 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




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 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

## Sport

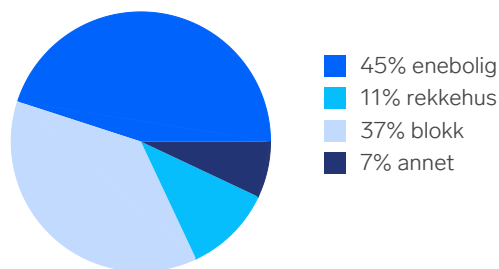
 Heistad skole ballplass 0 km  
Ballspill

 Trollhaugen ballplass 10 min   
Ballspill 0.7 km

 Oasen Fritid 14 min 


 Heistad Fysioterapi & Trening 16 min 

## Boligmasse

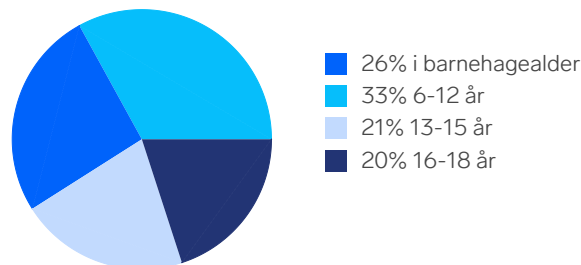


## Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 6 min 

 Vitusapotek Heistad 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

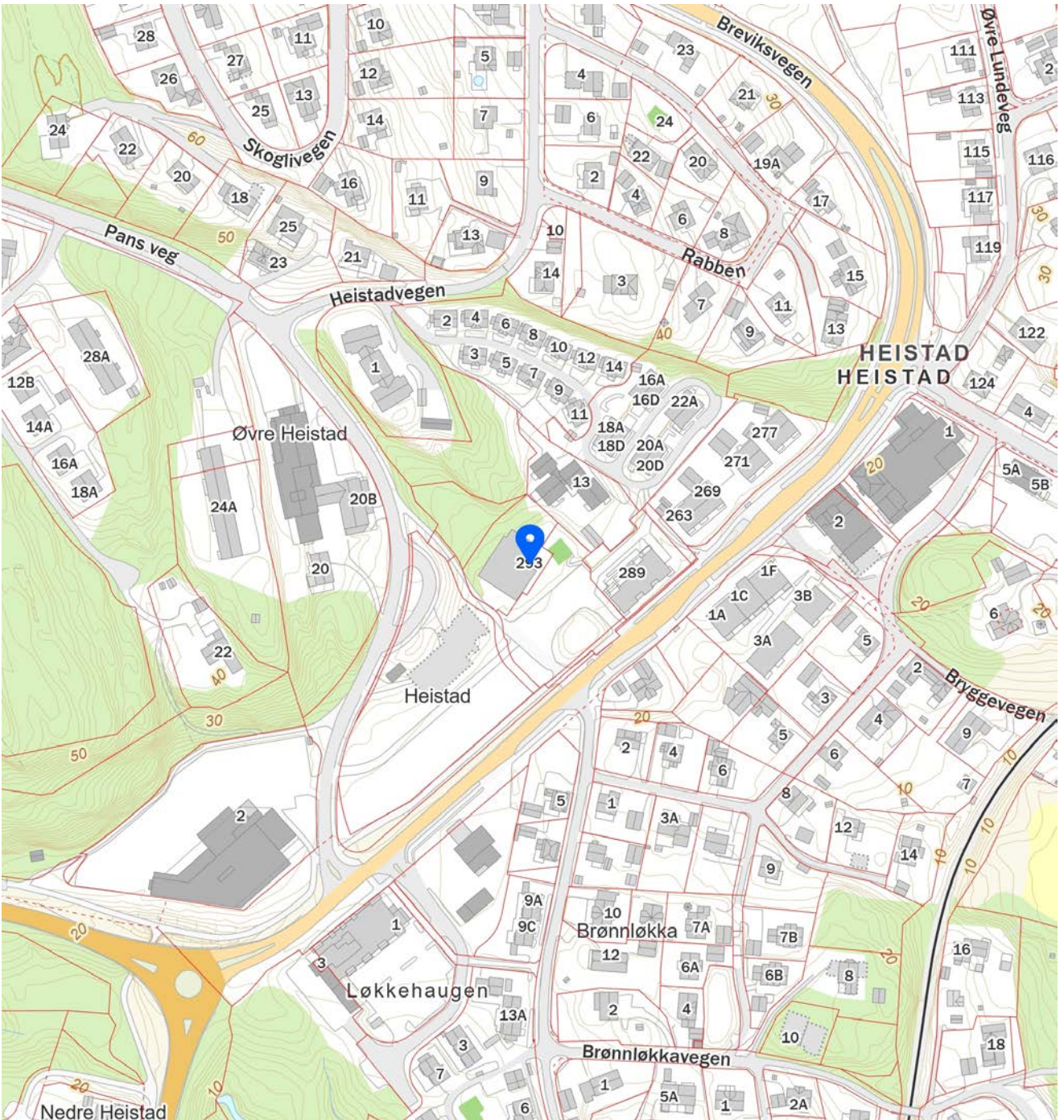
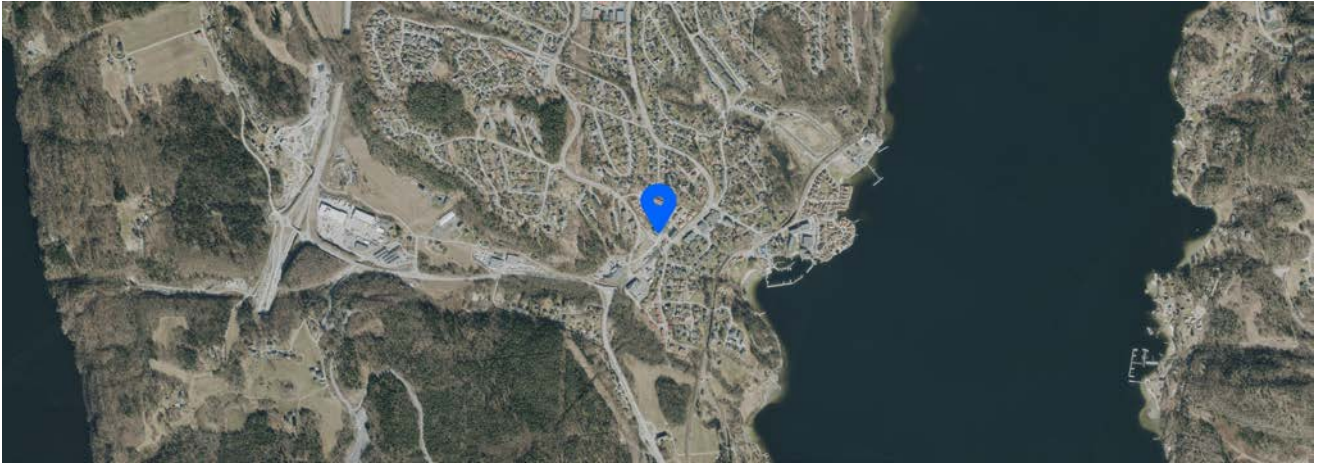


0% 51%

 Heistad  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge

## Sivilstand

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



# 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **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 eiendommens 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 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 borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om bustadsbyggjelag av samme dato.



# 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 Sølie  
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](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto: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

## **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.

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Leistad Botaniske  
 Dato: 30. Mai 2024  
 Sted: Hos styremedlem Lise Rulnes

### 1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Leder Jan Harald Vindal  
 Antall andelseiere: 9  
 Antall fullmakter: 1  
 Godkjenning av innkalling: Godkjent  
 Godkjenning av dagsorden: Godkjent  
 Til møteleder ble valgt: Kandidat W. Pedersen  
 Til referent ble valgt: Kandidat W. Pedersen  
 Evt. tellekorps ble valgt: —  
 Fra PBBL møte: Kandidat W. Pedersen  
 Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier):  
Ingeborg Hoibjerg

### 2) Årsmelding

Årsmeldingen ble gjennomgått.

**Vedtak:** Årsmeldingen ble godkjent.

### 2 3) Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Godkjent

**Vedtak:** Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd/underskudd ble godkjent.

### 3 4) Godtgjørelse til styret.

Det skal hvert år spesifiseres **hvilket beløp** leder og styremedlemmer/varamedlemmer blir tildelt.

Evt. samlet sum styret får til fordeling.

Leder kr 10 000,- og kr 4000,- til hvert av styremedlemmer,  
 for kr. 18.000,-

## 4 5) Valg i flg. pkt. 8-1 i vedtektene

Følgende vedtak ble gjort:

Stryk det som ikke passer:

Styreleder	<u>Jon Halvard Vindal</u>	Valgt for <u>2</u> år / ikke på valg
Styremedlem	<u>Lise Rulnes</u>	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	<u>Vivi-Ann Vindal</u>	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	_____	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	_____	Valgt for 2 år / ikke på valg
Varamedlem	<u>Hans Erik Høiljø</u>	1 år
Varamedlem	<u>Dag Grove</u>	1 år
Varamedlem	_____	1 år

## 6) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

(en delegat m/vara for inntil 50 andelseiere, to delegater m/vara for inntil 100 og tre delegater m/vara for inntil 150)

Delegat: Jon Halvard Vindal

Delegat: \_\_\_\_\_

Delegat: \_\_\_\_\_

Varadelegat: \_\_\_\_\_

## 5 7) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen - Valgkomité

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ingeborg Høiljø

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 8) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Kari Ann W. Pedersen

Møteleder

Ingeborg Kassin Høiljø

Protokollunderskriver





# 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”*

Retts 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Breviksvegen 293, 3940 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Signatur

Dato/sted

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 | **988 32 782**

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