

NYHET!

Portalen Medeie

Nå kan du starte med å kjøpe en halv leilighet.
Resten leier du av Portalen Medeie AS.


Grønahagen

Hva er Portalen Medeie?

Høye boligpriser gjør at mange ikke får kjøpt seg egen bolig selv om de er i full jobb. Med denne kjøpsmodellen ønsker vi å gjøre det mulig for enda flere å eie sin egen bolig.

- Kjøper du bolig med Portalen Medeie* starter du med å eie minst halvparten av boligen selv. Når økonomien din tillater det kan du enkelt velge å øke din eierandel. Du innebærer at du ikke må øke eierandelen din, men du har mulighet til å gjøre dette én gang i året, inntil du eier hele boligen selv. Med Portalen Medeie gjør vi veien til boligdrømmen litt kortere.
- I første omgang tilbyr vi Portalen Medeie i noen utvalgte leiligheter i Grønningen Borettslag. Kjøpsmodellen er tilgjengelig for alle, både førstegangskjøpere og andre kan benytte seg av ordningen. Du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel.
- Med Portalen Medeie kjøper du en nybygget borettslagsbolig sammen med Portalen Medeie AS.
- Du og Portalen vil da eie boligen sammen i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80, 90 eller 100 prosent av boligen, mens Portalen beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du inngår leieavtale med Portalen for den andelen av boligen som Portalen eier og betaler markedsleie for Portalens andel. Du disponerer da hele boligen selv.
- For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at du må ha finansieringsbevis i forbindelse med kjøpet. Merk at finansieringsbeviset også må regne med hvor mye du må betale i leie til Portalen hver måned. Du trenger derfor et finansieringsbevis fra en bank som viser at du kan betjene lånet for boligkjøpet i tillegg til leien du skal betale til Portalen.

Hvilken forskjell er det i forhold til om jeg eier den 100%?

- Hovedforskjellen er at **du i tillegg til kjøpekontrakten må tegne en husleieavtale med Portalen Medeie AS** hvor du betaler markedsleie for bruk av den andelen av leiligheten som du ikke eier selv.
- **Du disponerer da hele leiligheten som din**, og råder over den som de øvrige andelseierne. Det er derfor også kun du som stemmer «på vegne av leiligheten» på borettslagets generalforsamling.
- **Du kan selge når som helst**, men Portalen som din sameier i boligen vil ha forkjøpsrett, bortsett fra om du selger til nærstående, for eksempel barn, forutsatt at ny eier påtar seg de samme forpliktelsen som du selv har hatt. (For øvrig må de også dokumentere at den kan betjene de økonomiske forpliktelsene overtakelsen vil medføre).
- **Du kan også kreve hele sameiet oppløst**. Boligen vil da legges ut i markedet for ordinært salg, hvor du og Portalen vil dele meglerkostnader og salgsinntekter etter hvor stor andel dere eier av boligen. Husk at det alltid er en risiko for at verdien av din eierandel har falt, akkurat som ved vanlig kjøp av bolig
- Det kan imidlertid ikke inngås IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) før du eier boligen 100%.

Finansiering med



- Portalen bruker Fana Sparebank som finansieringspartner for denne ordningen.
- Det innebærer at det må opprettes kundeforhold i denne banken.
- Banken vil på vanlig måte vurdere deg som kunde, men vil selvsagt ta hensyn til at Portalen er medeier i eiendommen.
- Banken tar pant i hele andelen i leiligheten.

Hva koster det pr måned?


Grønåhagen

Leilighet N0107 - 50%

2 roms - 56,7 m2 BRA

Pris: 2 490 000

Innskudd:
(50%) 373 500

Rente*: 675

Felleskostnad: 851

Avdrag: 2 100

Leie til Portalen: 5 200

Månedlig kostnad: 8 826

Leilighet O0609 - 50%

3 roms – 70,5 m2 BRA

Pris: 3 780 000

Innskudd:
(50%) 567 000

Rente*: 1 025

Felleskostnad: 1 058

Avdrag: 3 188

Leie til Portalen: 7 000

Månedlig kostnad: 12 271

* Flytende rente Husbanken fra 1.9.2020 = 0,93% - avdrag 30 år og 30% EK - ex gebyr

Litt forskjellig

Kan jeg pusse opp boligen?

Ja, men du betaler dette selv. Oppussing påvirker ikke eierforholdet mellom deg og Portalen, og ved et eventuelt salg vil du ikke få tilbakebetalt for dine oppussingsutgifter. Oppussingen vil heller ikke påvirke kjøpesummen på Portalens andeler hvis du ønsker å kjøpe deg opp. Hvis du for eksempel pusser opp en bolig du eier 60 prosent, vil ikke dette gi deg noen prisreduksjon dersom du ønsker å kjøpe deg opp til for eksempel 70 prosent.

Kan jeg kjøpe eierandel gjennom Portalen Medeie sammen med min partner?

Ja, dere vil da bli sameiere av boligen sammen med Portalen.

Kan jeg fremleie en Portalen Medeie-bolig?

Portalen Medeie tilbys kun i borettslagsboliger, og det er vanlige borettslagsregler om bruksoverlating/fremleie som gjelder.

Kan Portalen kreve at avtalen mellom oss oppløses?

For at du skal ha trygghet i at dette ikke er en ordning som avsluttes etter kort tid, frasier Portalen seg retten til å kreve sameiet oppløst i en periode på ti år. Om Portalen etter ti år fortsatt eier en andel av boligen, har Portalen rett, men ingen plikt, til å kreve sameiet oppløst og dermed at hele boligen selges.

Hvordan er leieforholdet?

Du inngår leieavtale med Portalen for den delen av boligen som Portalen eier. Du disponerer dermed hele boligen, og du har ansvar for og må betale for boligens indre vedlikehold. Leieforholdet reguleres av egen leieavtale og du har på vanlig måte beskyttelse som leietaker gjennom husleieloven. Portalen krever at du tegner innboforsikring.

Hvilke regler gjelder for kjøp av større andel?

Som boligkjøper har du rett, men ikke plikt, til å øke egen eierandel. Du kan én gang i året kjøpe hele eller deler av Portalens eierandel, men ikke mindre enn 10 prosent av gangen, og du må kjøpe hele tideler. Det er for eksempel mulig å kjøpe seg opp fra 50 til 80 prosent på én gang, men ikke fra 50 til 55 prosent. Dersom dere er flere sameiere utenom Portalen, får hver av dere mulighet til å innløse like stor andel.

Prisen på å kjøpe en andel er minst hva prisen på andelen var da du kjøpte boligen, men kan være høyere hvis boligprisene har steget. Prisveksten justeres etter prisindeksen til Eiendom Norge for det aktuelle området. I tillegg må du betale et gebyr til Portalen som skal dekke kostnader forbundet med at du kjøper deg opp, samt offentlig gebyr for tinglysning av eierandel og egne pantedokument.

Du kjøper deg opp ved å sende en forespørsel om det til Portalen mellom 1. april og 1. mai.

Merk at du trenger finansieringsbevis fra banken som viser at du har mulighet til å kjøpe en større andel.

Hva blir leieprisen?

Du betaler Portalen en prosentvis andel av markedsleie som tilsvarer Portalen sin eierandel. En økning i eierandel senker din månedsleie til Portalen tilsvarende. Leieprisen, som settes av en uavhengig utleiemegler, er satt på forhånd og oppgitt sammen med boligens kjøpesum i salgsprospektet. Portalen kan justere leieprisen årlig etter konsumprisindeksen (KPI).

Hvem dekker felleskostnadene?

Du og Portalen er ansvarlige for hver deres forholdsmessige del av borettslagets felleskostnader. Portalen tar på seg å betale samtlige felleskostnader for boligen til borettslaget, men vil fakturere deg for din andel. Hvis du for eksempel eier 80 prosent av boligen, må du betale 80 prosent av boligens andel av borettslagets felleskostnader.

Dersom du øker din eierandel, vil det medføre forholdsmessige endringer i dine månedlige utgifter til å dekke din andel av borettslagets felleskostnader og leien til Portalen.