



## **Spannatunet 2**

Megleropplysninger med prisliste

# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

1-5010/20

**Adresse:**

Spannatonet 2, 5542 KARMSUND

**Borettslagets eiendom:**

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 493 i Karmøy kommune. Hver andelseier vil få tildelt andelsnr. og adresse.

**Utbygger/Selger**

A. Utvik AS

**Hjemmelshaver:**

A. Utvik AS

**Pris:**

Hver av enhetene selges til faste priser. Usolgte leiligheter kan prisjusteres av utbygger. Prislisten følger vedlagt.

**Omkostninger:**

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til innskuddet:

480,- Registrering av avtale om boret

480,- Hjemmelsovergang

480,- Pantsettelse

172,- Attestgebyr

5.000,- Oppstartskapital borettslag

6.612,- (omkostninger totalt)

I tillegg til overnevnte kommer medlemskap i HAUBO kr. 400,-

Felleskostnader løper også fra innflyttingspunktet (se eget pkt). Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

**Boligtype:**

Prosjektet er planlagt med 6 borettslagsandeler. Leilighetene er fordelt på 2 etasjer. Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen.

**Eierform:**

Eierseksjon

**Standard:**

Leilighetene bygges nye og moderne iht. dagens TEK krav. Les leveransebeskrivelse fra utbygger for mer informasjon.

**Tilvalg og endringer:**

Det vil bli mulighet for tilvalg for individuelle løsninger som kjøkken, bad, parkett, fliser, elektro og sanitær. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Eventuelle tilvalg avtales i en kundebehandlingsperiode direkte med underleverandører. Etter denne perioden er det ikke mulig å gjøre endringer. Det vil i denne forbindelse ikke være anledning til å bytte leverandør og det vil ikke bli anledning til å gjøre egeninnsats.

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42, så langt det står i sammenheng med selgers ytelse. Forbrukeren kan likevel ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer jf. buofl. § 9.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kan komme av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43. Selger skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever. Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom garanti etter § 47 ikke er stilt, skal tilleggsvederlaget først betales innen overtakelse.

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42, så langt det står i sammenheng med selgers ytelse. Forbrukeren kan likevel ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil

endre vederlaget med 15 % eller mer jf. buofl. § 9.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43. Selger skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom § 47 garanti ikke er stilt, skal tilleggsvederlaget først betales innen overtakelse.

**Bebyggelsens arealer:**

Areal pr bolig fremkommer av vedlagt prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. innvendige boder. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregninger er foretatt på tegninger.

**Byggeår forventet ferdigstillelse:**

Tar sikte på byggestart 2021. Tar sikte på ferdigstillelse 2022

**Byggemåte:**

Fundamenter støpes i plasstøpt betong med forskriftsmessig isolasjon. Ytterveggene blir kledd med liggendestående kledning, overflatebehandlet med 1 strøk grunning fra fabrikk. Farge på bygget, samt takteking bestemmes av arkitektutbygger. Terrasser på 1.etasje i impregneret materialer jf. tegning. Terrasser i 2 etasje leveres med tett dekke jf. tegning. Sportsboder leveres uisolert og blir kledd med kledning lik boligene. Takkonstruksjoner leveres i trestål. Vertikale lydbrannskillevegger mellom boligene monteres jf. krav i byggeforskriftene.

**Beliggenhet:**

Boligene bygges i et nyetablert boligområde på

Spanne, omgitt av flotte grøntområder og med utsikt mot Spannavatnet. Området er meget barnevennlig og har de fleste fasiliteter innenfor korte avstander. Populære Norheim barnehage ligger kun 250 meter fra boligen og Norheim barneskole (1-7 kl.) er i kort gangavstand.

Spannatunet er et ypperlig utgangspunkt for rekreasjon i nærområdet eller lengre turer. Boligene ligger like ved lekeplass, i tillegg til at det i skogen like ovenfor Stemmemyr er bygget en liten by av små trehytter som ungene kan leke i. Her er også føyer og mye annet gøy. Søndagsturen legges gjerne til Tronefjell (151 moh.) eller Spannavarden (146 moh.). Spaserturer i flate terreng, eksempelvis med barnevogn,

er ypperlig innover Spannelgelandsvegen og tilbake på Moksheimstien i Norheimskogen. Ved Moksheimsvatnet langs stien er det også en åpen hyttegapahauk og tilhørende benker hvor man kan raste og mate endene. Idrettsanleggene på Norheim er ypperlig for barn i alle aldre. Barn fra 3-6 år stortrives i All-idrettstimene som arrangeres i Norheimshallen. Utover dette har SK Nord meget flotte fasiliteter for både fotball og håndball. I tilknytning til idrettsanlegget ligger også Norheim kulturhus med varierte tilbud i tillegg til faste aktiviteter som fredagsklubben og diskotek på Basement.

Boligen ligger strategisk til med tanke på den nye t-forbindelsen. Kun 5 minutters kjøring til både Oasen Storsenter og Raglamyr med Amandasenteret og de fleste fasiliteter. I enda kortere avstand til Kiwi med langåpent, samtidig som både bensinstasjon og andre tilbud som bl.a. Burger King er under bygging. Grensen mellom byen og naturomgivelser med bondegårder og sauebeiter har gjort området kjent som: "Spanne - midt i mellom byen og landet."

Innhold:

Se vedlagte plantegninger for innhold til den enkelte enhet.

P-rom = Oppholdsrom

S-rom = Boder

#### Antall soverom:

Leilighetene leveres med 2 - 3 soverom.

#### Etasjer:

Prosjektet har totalt 2 etasjer.

#### Parkering og boder:

Hver enhet leveres med tilhørende utvendig sportsbod og utendørs parkering. Det vil være mulighet for carport på noen parkeringsplasser, som tilvalg til boligen. Forøvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Se forøvrig leveransebeskrivelse.

#### Adkomst:

Eiendommen vil ha adkomst fra Spannavegen og Stemmemyr, så inn på Spannatoppen

#### Tomt

1 496,4 m2 Eiet tomt

#### Vei, vann, kloakk:

Offentlig vann, vei og kloakk

#### Servitutter, rettigheter:

Heftelser i eiendomsrett:  
2017434834-1200 26.04.2017 21:00  
2017542406-1200 23.05.2017 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON  
Rettighetshaver: HAUGALAND KRAFT NETT AS  
ORG.NR: 915 635 857  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1149 GNR: 149 BNR: 465

ERKLÆRINGAVTALE  
Rettighetshaver: GET AS  
ORG.NR: 919 394 056 Rettighetshaver:  
HAUGALAND KRAFT AS ORG.NR: 915 636 756  
Rettighetshaver: KARMØY KOMMUNE ORG.NR:  
940 791 901  
Gjelder også kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap

anleggledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt  
05.11.2020 09:57 – Sist oppdatert 05.11.2020

09:56

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2  
Gårdsnummer 149, Bruksnummer 493 i 1149 KARMØY kommune

2017542406-2200 23.05.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING 21:00  
Rettighetshaver: KARMØY KOMMUNE  
ORG.NR: 940 791 901  
Bestemmelse om vedlikehold av anleggledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
2017542406-3200 23.05.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING 21:00  
2017542406-4200 23.05.2017 21:00  
Rettighetshaver: KARMØY KOMMUNE  
ORG.NR: 940 791 901  
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt

Bestemmelse om vedlikehold av anleggledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENINGHUSEIERFORENING Uteglemt registrert  
01.11.2019. Arkivref. 1953458-2 Rettet etter tingl. §18  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Reguleringsforhold:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er RL 1739. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Se vedlagt reguleringsplan.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Se vedlagt reguleringsplan.

#### Betalingsplan:

Kjøpesummen betales i sin helhet innen overtagelse. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har tilt sikkerhet

(garanti), jf. buofl. § 12 og evt. Buofl. § 47. Vederlaget utbetales ikke til selger uten at kjøper har fått tinglyst hjemmel (evt. garantistillelse etter buofl. § 47). Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider, kommer buofl. § 55 til anvendelse.

#### **Kommunale avgifter og ligningsverdi:**

Kommunale avgifter fastsettes hos kommunen, og eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

#### **Konsesjon:**

Eiendommen er ikke odels- eller konsesjonspliktig.

#### **Adgang utleie:**

Fremleie av boligen må godkjennes av borettslagets styre. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Det er forutsatt at boligmodellen leie-til-eie skal benyttes i borettslaget innenfor vedtektenes og borettslagslovens rammer.

#### **Lovverket:**

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova LOV-1997-06-13-43), i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova

#### **Avtaleinngåelse:**

Avtale om kjøp er inngått ved selgers aksept av kjøpers kjøpsbekreftelse (budskjema). Selger forbeholder seg retten til å forkaste ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette.

Kjøper er innforstått med at det må innleveres finansieringsbevis på toppfinansiering (innskudd og omkostninger) til megler når avtale om kjøp inngås. Megler har rett til å videreformidle disse

opplysningene til selgers byggelånsbank. Kjøper er ved aksept av kjøpsbekreftelse juridisk bundet av handelen selv om ikke kjøper skulle overholde sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis.

#### **Heftelser:**

Andelen selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant i hver andel jfr. Borettslagsloven. Fellesgjelden vil hefte i borettslagets eiendom.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelsen kan finne sted.

#### **Forbehold:**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- I. Det tas forbehold om igangsettingstillatelse jfr. fremlagt tegningsmaterieell innen 31.11.2021
- II. Det tas forbehold om at 70% av boligene i hvert bygg blir solgt innen 31.11.2021
- III. Det tas forbehold om at det blir gitt byggelån
- IV. Det tas forbehold om løsning av adkomst og antall parkeringsplasser jfr. krav i reguleringsplan

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

#### **Opplysninger om borettslaget:**

Den daglige driften vil bli organisert som et borettslag. Utbygger stifter sameiet og overlater dette til beboerne.

Borettslagets medlemmer og dernest

medlemmer av Haugesund Boligbyggelag har forkjøpsrett med mindre noe annet følger av vedtektene, eventuelt av ufravelige bestemmelser i borettslagsloven.

#### **Månedlige kostnader:**

Hver andel vil få månedlige fellesutgifter som består av felleskostnader til drift av borettslaget samt renter. Etter en avdragsfri periode vil også fellesutgiftene innbefatte avdrag på andel fellesgjeld. Se prisliste for stipulerte fellesutgifter. Selger står ansvarlig for betaling av fellesutgifter på usolgte enheter.

Fellessutgiftene inkluderer:

Fellessutgiftene inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, styrehonorar, forretningsførerhonorar, vedlikehold, revisjon, vedlikehold heis, forsikring av bygningsmassen, felles strøm, medlemskap Haubo, Altibox, samt renter av fellesgjeld. Etter 10 års avdragsfri periode vil også avdrag være inkludert i fellessutgiftene..

Selger står ansvarlig for betaling av fellesutgifter på usolgte enheter.

#### **Faste løpende utgifter:**

Selger må selv betale følgende utgifter utover fellessutgiftene:  
-Innbeforsikring.  
- Strøm

#### **Eierbrøk:**

Se vedlagt prisliste.

#### **Offentlige forbehold:**

Det foreligger ikke pr. Salgsstart, men at interessenter bes om å konferere med megler/utbygger om status

#### **Info om kjøps- og lånevilkår:**

Totalpris:  
Totalpris består av innskudd og fellesgjeld iht. prisliste. I tillegg kommer omkostninger.

Innskudd:

Utgjør 25 % av totalprisen og er ikke forhåndsfinansiering. Dette skal innbetales enten i form av egenkapital eller toplån (eksempelvis lån i bank).

#### Fellesgjeld:

Utgjør 75 % av totalprisen og finansieres gjennom Haugesund Sparebank. Det er borettslaget og ikke hver enkelt kjøper som søkerinnvilges som låntaker. Fellesgjelden vil derfor også følge borettslaget og ikke kjøperen dersom andelen videregjøres.

Lånevilkår fellesgjeld: Utbygger er pr 04.05.21 i forhandler med bank om lånevilkår. Interessenter anmodes om å be utbyggermegler om gjeldende vilkår før de inngår avtale med selger.

Ved forsinket utbetaling av felleslån etter innflytning (som er normalt) betales byggelånsrente i denne perioden.

#### IN-ordning:

Borettslaget har etablert IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette vil være mulig til bestemte tider og kjøper må være oppmerksom på eventuell underoverkurs dersom borettslaget har bundet renten på felleslånet. Andelseiere som velger å nedbetale fellesgjelden må være oppmerksom på at sikkerheten for felleslånet gjelder i hele borettslaget, uavhengig av om enkelte andelseiere har nedbetalt fellesgjelden eller ikke. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før fellesgjelden har fått rettsvern og er diskontert.

Borettslaget har lovbestemt legalpant som en sikkerhet for ubetalte fellesutgifter.

#### Sikringsfond:

Borettslaget tilknyttes en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

#### Overtagelse:

Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 730 dager etter forbeholdene faller bort.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14

kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmullt fra det nye overtakelsestidspunktet. Ferdigstillelsesfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 dager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Selger tar forbehold om at forbruker i samsvar med borettslagsloven § 2-13 gis borettslag til boligen for en periode på inntil 2 år før selger overfører andelen til forbrukeren.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgaveprospekt fra utbygger, leveransebeskrivelse og de vedlegg som fremkommer av salgsoppgaveprospekt, samt annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på eller på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn

#### Detaljprosjektering:

Prosjektet er ikke detaljprosjektert og det må påregnes mindre justeringer som følge av dette. Se øvrig forbehold i leveransebeskrivelse.

#### Fellesarealer/utomhusarealer:

Overtagelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med kjøpsbekræftelse styret (valgt blant forbrukerne), fullmakt til å gjennomføre overtagelse av fellesarealer.

Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtagelse av boligen.

Overtagelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i

overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/uteomhusplanen i salgsprosjektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendige beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdene gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdiggattest.

#### Garantier:

Selgeren plikter å stille nødvendige garantier iht. Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova). Herunder § 12 og eventuelt § 47 garanti.

Megler kan utbetale eventuelt forskudd til selger fortløpende dersom selger stiller § 12 og § 47 garanti.

#### Tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering:

I henhold til Lov av 01. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdrags- giver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Megler er også pålagt å innhente opplysninger om reelle rettighetshavere i foretak som eier eller kontrollerer mer en 25 % av eierandelene. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Se leveransebeskrivelse

### **Energimerking:**

Når en bolig selges før den er ferdig skal selger oppfylle plikten om energimerking ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse

### **Indeksregulering**

Vederlaget skal ikke indeksreguleres

### **Eventuelle transport av avtalen**

Transport av kjøpekontrakt tillates ikke. Kjøper kan ikke instruere megler om å ikke tinglyse skjøte.

### **Andre relevante opplysninger**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, etablere LeieEie-forhold og/eller andre kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse og materialdimensjoner, forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes. Heltrukket møblering, stipt innredning og eksempelvis beplantning på terrasserfasade på kontrakttegning inngår ikke i leveransen. Kjøper gjøres oppmerksom på at illustrasjoner og lignende er utformet for å illustrere prosjektet. Disse er kun retningsgivende og ikke å betrakte som kontraktsdokument. Generelle beskrivelser vil ikke nødvendigvis passe for alle enhetene og kjøper oppfordres særskilt til å vurdere utsikt, beliggenhet og solforhold i forhold til omkringliggende bebyggelse, terreng og lignende. Ved avvik mellom tegninger, illustrasjoner og tekst, gjelder tekstbeskrivelse i leveransebeskrivelsen.

### **Avbestilling**

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av kjøpesummen (totalpris inkl. fellesgjeld) inkluderer merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i

samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

### **Eierformens lovverk:**

Eierforholdet reguleres av lov om borettslag av 06.07.2003 nr. 9.

Kjøp av leilighet i borettslag - informasjon: Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer. Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der. Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag.

Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bl.a. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren bare kan eie en andel.

Det vedtekstfestes i tillegg at et Lie-til-eieselskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, har rett til å eie opp til 20 % av andelen i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

Fellesgjeld og felleskostnader:

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del - innskuddet - kommer fra andelseierkjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen - som for Spanatunet Borettslag er 75 % av totalprisen - ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt markedsprisensalgssummen vært til dels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi tildels kraftig økning av felleskostnadene. Nærmere informasjon om slike forhold vil fremkomme i salgsopp-gaven.

Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld? I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Hollenderhaugen Amfi Borettslag tilknyttet imidlertid en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetalinger av felleskostnader. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-rodning. Sikringsfond mv.:

Borettslaget har IN-ordning, dvs. at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt. kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at

borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

Vedlegg:

Følgende dokument er vedlegg til salgsoppgaven:

- Leveransebeskrivelse (Prospekt fra utbygger)
- Bygningstegninger
- Prisliste
- Reguleringskart
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Stiftelsesdokument BRL

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

**Meglers vederlag:**

Meglers vederlagt er fastprisbasert.  
Provisjon per enhet: 62.500 inkl. mva.  
Oppdragsgiver betaler oppdragstakers direkte utlegg

**Ansvalig megler**

Torbjørn Håvas Tjønn  
M: 99 24 69 65  
E: [torbjorn@meglerhuset-rele.no](mailto:torbjorn@meglerhuset-rele.no)

**Meglerhuset Rele AS**

Haraldsgata 139,  
5529 Haugesund  
Telefon: 52 73 15 00  
Org.nr. 997 175 565  
[www.meglerhuset-rele.no](http://www.meglerhuset-rele.no)

# Prisliste

## Prisliste Spannatnet Borettslag

Leilighet	BRA	Soverom	Pris	Innskudd	Fellesgjeld	Felleskostnader med avdragsfrihet	Felleskostnader etter avdragsfrihet
1	90	2(3)	3.690.000,-	922.500,-	2.767.500,-	6.323,-	12.788,-
2	78,2	2	3.450.000,-	862.500,-	2.587.500,-	5.768,-	11.956,-
3	89,8	2(3)	3.690.000,-	922.500,-	2.767.500,-	6.318,-	12.788,-
4	90	2(3)	3.890.000,-	972.500,-	2.917.500,-	6.548,-	13.481,-
5	78,2	2	3.650.000,-	912.500,-	2.737.500,-	5.993,-	12.649,-
6	89,8	2(3)	3.890.000,-	972.500,-	2.917.500,-	6.534,-	13.481,-

Prisene er beregnet på felleslån i Haugesund Sparebank 25% innskudd og 75% fellesgjeld. Rente i beregningen: 1,8%. Antall år avdragsfrihet: 10 år. Antall år nedbetaling: 30 år.

### Omkostninger

- 480,- Registrering av avtale om boret
- 480,- Hjemmelsovergang
- 172,- Attestegebyr
- 5.000,- Oppstartskapital borettslag
- 6.612,- Omkostninger totalt

I tillegg til overnevnte kommer medlemskap i Haubo kr. 400,-

Felleskostnader inneholder: renter fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv/internett, vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, strøm fellesanlegg, revisjon, service heis, forsikring og renovasjon. Andelseier må ha egen strømmåler i leiligheten og innboforsikring.



# Leveransebeskrivelse

*Leveransebeskrivelse*

*Prosjekt*

*- Spannatunet 2-*

*6 leiligheter*

*Karmøy kommune*

A.Utvik AS

# Leveransebeskrivelse

## **Orientering om prosjektet:**

Prosjektet er planlagt med totalt 6 leiligheter. Leilighetene er i størrelse på 78-90 m<sup>2</sup> og er et boligalternativ for alle, hvor det vil bli søkt om 85% finansiering i Husbanken.

Leilighetene er tegnet av arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke og er tenkt tilpasset en moderne stil. Det opparbeides trivelige utearealer med lekarealer, parkeringsplass og sportsbod til hver leilighet jfr. Situasjonsplan. Det legges til rette for bygging av biltak / carport på 3stk av P-plassene som tilvalg for kunde.

## **Utearealer og innkjørsel m/internveier:**

Innkjørsel og interne gangveier og felles parkeringsplasser opparbeides ihht. situasjonsplan med fast dekke. Utomhus arealer blir opparbeidet jfr. situasjonsplan, som utarbeides i samarbeid med arkitekt og Karmøy kommune.

## **Betongarbeider:**

Fundamenter støpes i plasstøpt betong med forskriftsmessig isolasjon. Frittstående boder blir utført med armert støpt plate og uisolert gulver.

## **Trearbeider utvendig:**

Ytterveggene blir kledd med liggende/stående kledning, overflatebehandlet med 1 strøk grunning fra fabrikk. Farge på bygget, samt takteking bestemmes av arkitekt/utbygger. Terrasser på 1.etasje i impregneret materialer jfr. tegning. Terrasser i 2 etasje leveres med tett dekke jfr. tegning. Sportsboder leveres uisolert og blir kledd med kledning lik boligene.

## **Trearbeider innvendig:**

Takkonstruksjoner leveres i tre/stål. Vertikale lyd/brannskillevegger mellom boligene monteres jfr. krav i byggeforskriftene.

Alle vegger og himlinger leveres med gipsplater som sparkles og males med listfri overgang. Gulv i stue, kjøkken, soverom og hall leveres med 14 m.m. 3 stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Innvendig bod/teknisk rom får heldekkende sveist våtromsbelegg med oppbrett m/sluk i gulv, type og farge velges av utbygger. Hoveddør og balkongdør leveres utadslående valgt av utbygger. Ytterdører og vinduer leveres ferdig overflatebehandlet utvendig og innvendig i farge valgt av arkitekt/utbygger.

Innvendige dører leveres malt hvit slett med beslag/vrider i børstet stål. Dør mellom stue og gang leveres med glass. Dørene leveres m/flat terskel for å ivareta livsløpsstandarden innvendig. Innvendig listverk blir levert ferdigbehandlet av produsent. Fotlist blir levert i samme farge som parkett.

Hvitt kjøkken innredning jfr. tegning inkludert hvitevarer (kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp). Det leveres ikke garderobeløsning i soverom og gang.

## **Murerarbeider:**

Bad leveres med fliser på gulv og vegg m/forskriftsmessig membran. Type og farge valgt av utbygger m/valgmuligheter.

## **Ventilasjon:**

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg med tilluft/avsug i nødvendige rom. Anlegget monteres i bod. Det må beregnes noe innkassing av kanaler i enkelte rom.

## **Felles gang:**

Det legges gulvbelegg/fliser i fellesgang, type farge valgt av utbygger. Vegger og tak sparkles og males.

## **Utvendig trapp:**

Utvendig trapp leveres med forskriftsmessig rekkverk i stål/ tre.

## **Ringeanlegg:**

Porttelefon ved hovedadkomst til bygget med betjeningsforbindelse til hver leilighet

# Leveransebeskrivelse

**Brannvern:**

Alle leilighetene har fulldekkende boligsprinkleranlegg. Leilighetene utstyres med røykdetektor og 6 kg brannapparat.

**Postkasser:**

Det monteres postkasser til hver leilighet sentralt plassert.

**Løfteplattform:**

Det monteres løfteplattform i felles gang/trapp i bygget. Dette er en ikke heis men en enkel løfteplattform som tilfredsstillers universell utforming til leilighetene i 2. etasje.

**Energi / oppvarmingskilde:**

Varmepumpe.

**Sanitærinstallasjon og utstyr:**

Sanitærinstallasjonen leveres som skjult opplegg. Dersom installasjonen krever det (eks. på vegg/tak der det er brann og lydtekniske krav) vil anlegget bli lagt åpent og kasset inn. Røropplegget blir levert i "rør i rør" system med kontrollskap. På bad monteres vegghengt toalett, 120 cm baderoms innredning med speil over, dusjhjørne med termostat-blandebatteri. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

I bod plasseres bereder samt avløp og kran til vaskemaskin og sluk i gulv. Det monteres 1 stk. utvendig kran sentral plassert på bygget.

**Elektriske installasjoner og utstyr:**

El-installasjon leveres etter NEK-400/2018 hvor sikringsskap plasseres i gang eller i innvendig bod. El-installasjon leveres som skjult anlegg med unntak på vegg/tak med brann og lydtekniske krav, og utvendig bod som leveres som synlig opplegg. Egen felles strømkurs til sameiet vedr sportsboder, utebelysning og fellesgang i hvert bygg.

**Følgende elektrikerleveranse er inkludert og leveres utover NEK 400/2018.**

- Gulvvarme på bad.
- 4 stk leddlys på bad og 2 stk i gang i hver leilighet.
- Taklamper i soverom, bod, kjøkken.
- Utelamper jfr. Belysningsplan på uteområder og inngangsparti på hvert bygg.
- Utelampe på hver terrasse i alle bygg.
- Strømtilførsel til brannvarsler.
- Installasjon av bredbånd.

**Mulige tilvalg:**

- Carport på parkering. Dette er mulig på 3/6 parkeringsplasser.
- Lader til elbil ved parkeringsplass.
- Andre tilvalg kan også gjøres i bolig, hør med utbygger for mer informasjon.

**Annet:**

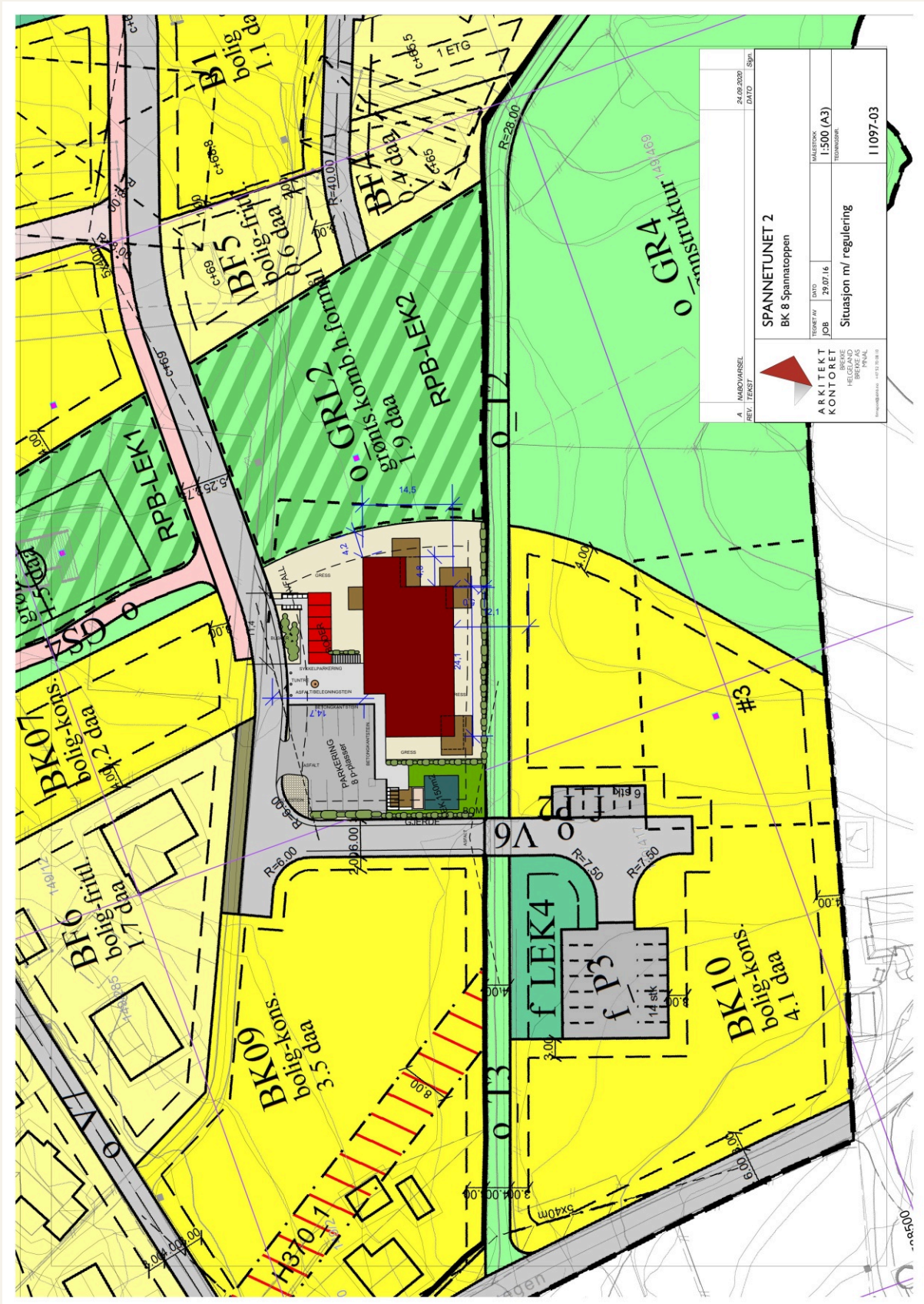
- A.Utvik AS forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes.
- Prosjektet leveres etter gjeldene forskrifter.
- Det vil ikke bli anledning til å bytte leverandør.
- Det vil ikke bli anledning til å utføre egeninnsats i leiligheten.
- Det gjøres oppmerksom på at innvendig listverk leveres ferdig behandlet og i den forbindelse vil små spikerhull vise, disse blir ikke sparklet/overmalt av utbygger.
- I nye bygg vil det normalt oppstå riss i/ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.
- Heltrukket møblering på kontrakts tegning inngår ikke i leveransen.
- Utarbeidet salgsprospekt er kun retningsgivende og ikke å betrakte som et kontraktsdokument.
- Boligen leveres med FDV mappe, som minnepenn.
- Boligen ryddes og det blir foretatt en enkel utvask.

# Leveransebeskrivelse

-Skjærte flater på utvendig kledning, tresøyler og dragere vil ikke bli behandlet.  
-Det vil bli mulighet for tilvalg for individuelle løsninger, som kjøkken, bad, parkett, fliser elektro og sanitær.  
Eventuelle tilvalg avtales i en kundebehandlingsperiode direkte med underleverandører. Etter denne perioden er det ikke mulig å gjøre endringer.

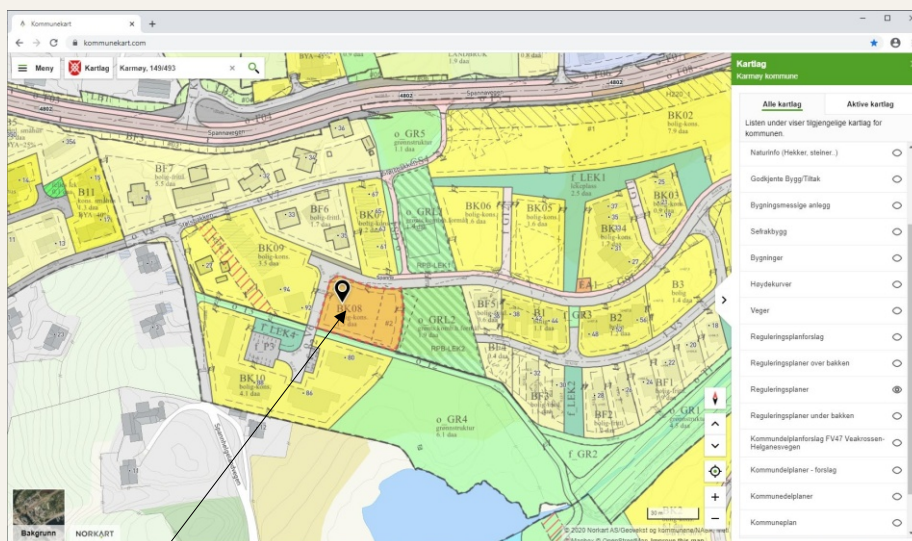
*Avaldsnes. 22.10.2020.*

# Reguleringskart



# Reguleringskart

## BILAG 1



Gnr 149 bnr 493

# Grunnbok



## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 149, Bruksnummer 493 i 1149 KARMØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	05.11.2020 kl. 09.57
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	05.11.2020 kl. 09.56

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3223029-1/200 23.10.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 4 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**A UTVIK AS**  
ORG.NR: 911 576 880

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/3148335-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2017/434834-1/200 26.04.2017 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
21:00

Rettighetshaver: HAUGALAND KRAFT NETT AS  
ORG.NR: 915 635 857  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1149 GNR: 149 BNR: 465

2017/542406-1/200 23.05.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00

Rettighetshaver: GET AS  
ORG.NR: 919 394 056  
Rettighetshaver: HAUGALAND KRAFT AS  
ORG.NR: 915 636 756  
Rettighetshaver: KARMØY KOMMUNE  
ORG.NR: 940 791 901  
Gjelder også kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

# Grunnbok

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 493 i 1149 KARMØY kommune

2017/542406-2/200 23.05.2017 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**  
21:00

Rettighetshaver: KARMØY KOMMUNE  
ORG.NR: 940 791 901  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/542406-3/200 23.05.2017 **BESTEMMELSE OM KLOAKLEDNING**  
21:00

Rettighetshaver: KARMØY KOMMUNE  
ORG.NR: 940 791 901  
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut  
trafikkskilt og gatenavnskilt  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/542406-4/200 23.05.2017 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING**  
21:00

Uteglemt registrert  
01.11.2019. Arkivref. 19/53458-2  
Rettet etter tingl. §18  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3148335-1/200 08.10.2020 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 4 600 000  
Pantehaver: RIME KAREN MARGRETHE  
FØDT: 30.05.1962

2020/3148335-2/200 08.10.2020 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
21:00

Rettighetshaver: RIME KAREN MARGRETHE  
FØDT: 30.05.1962

2020/3223052-1/200 23.10.2020 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 100 000 000  
Pantehaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA  
ORG.NR: 937 895 321

## GRUNNDATA

2017/482333-1/200 08.05.2017 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1149 GNR: 149  
BNR: 465

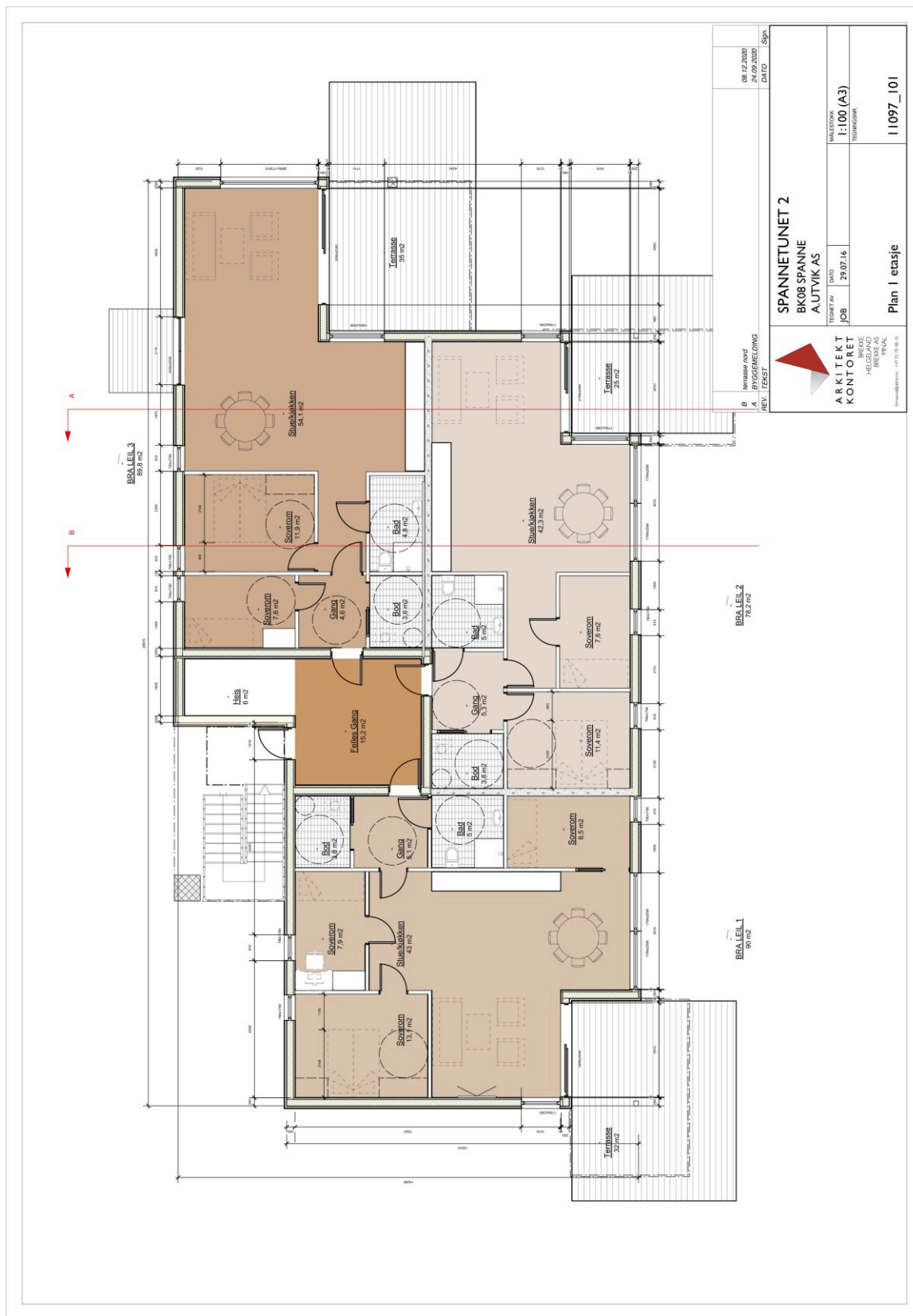
## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

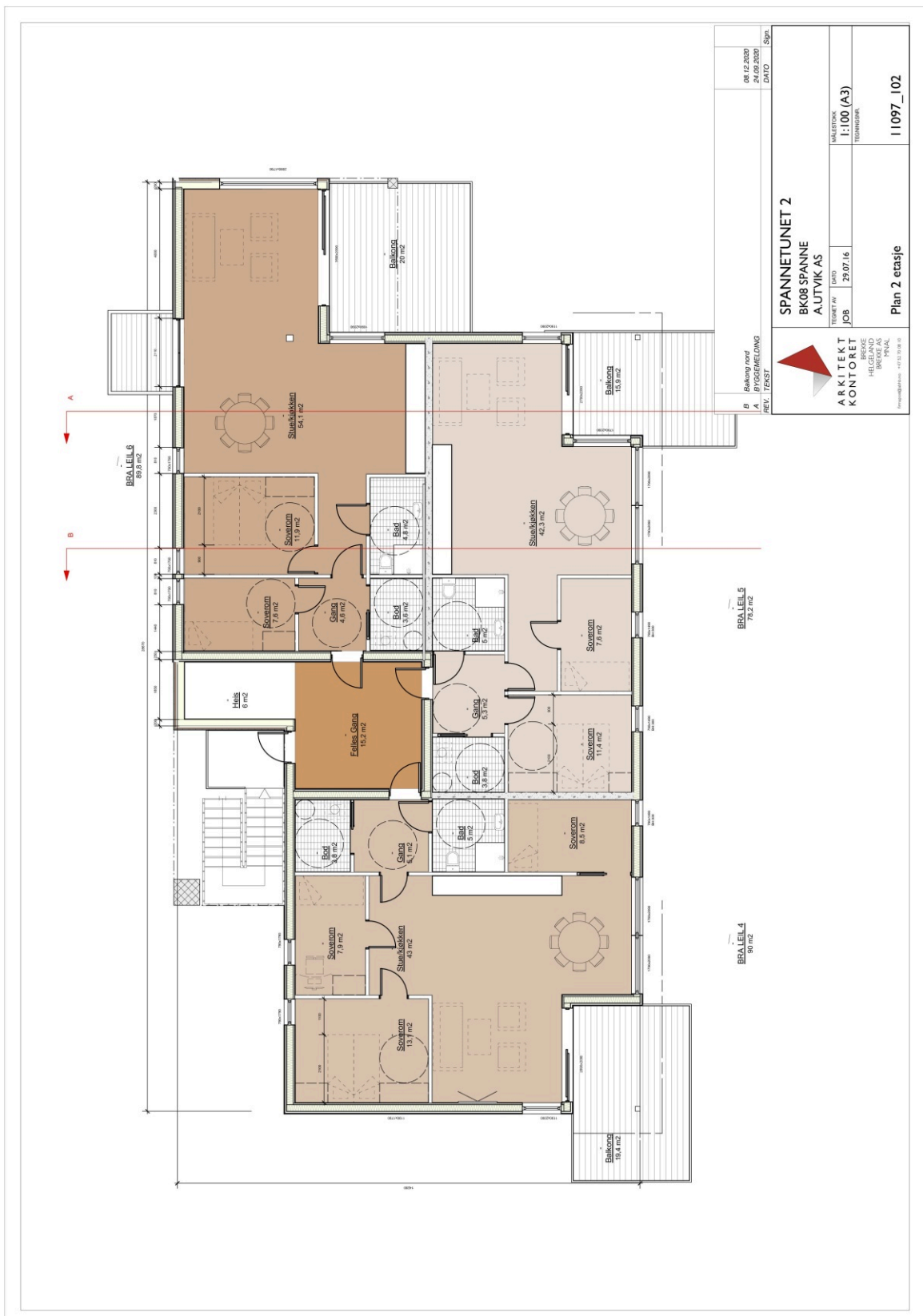
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



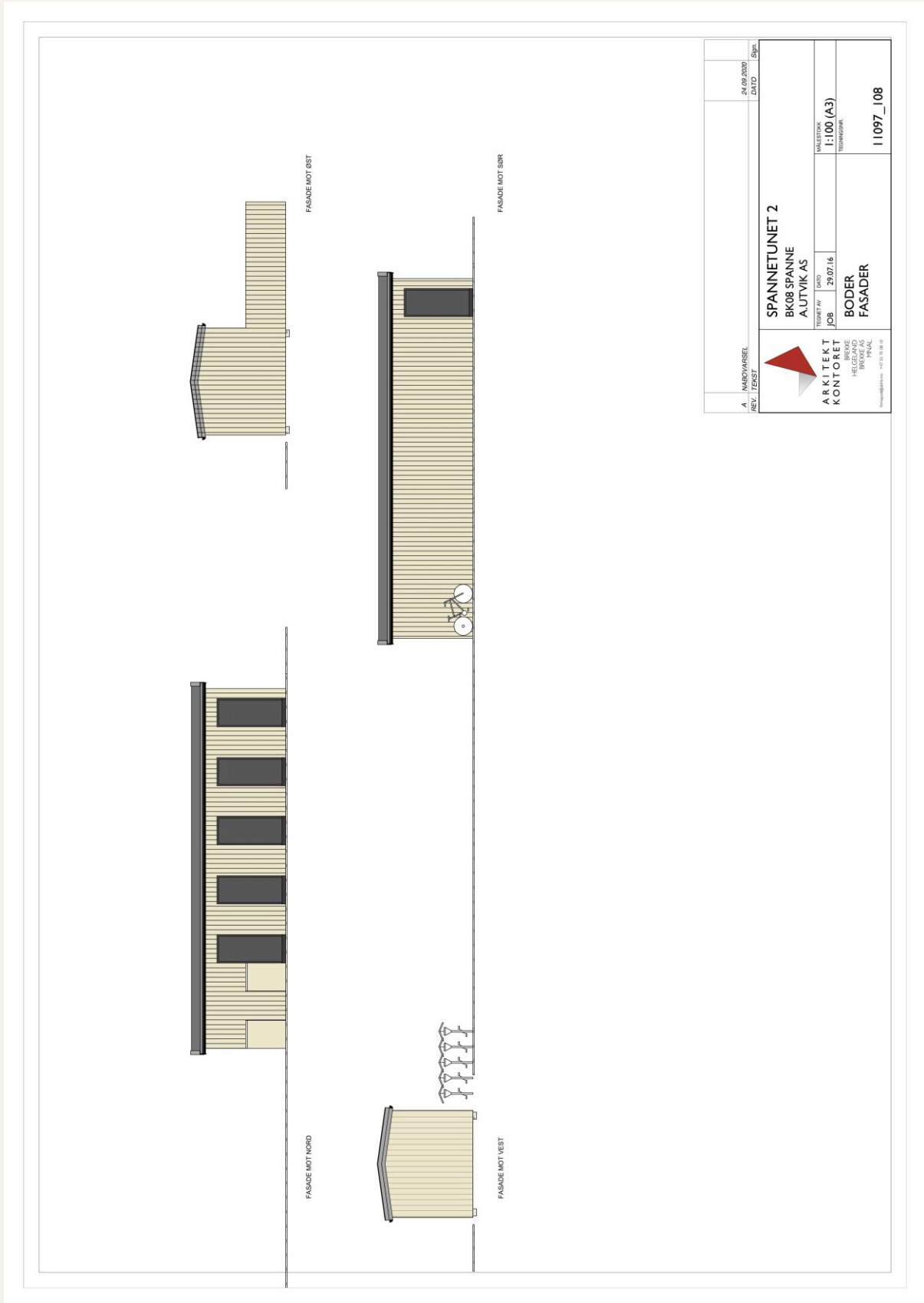
# Byggtegninger



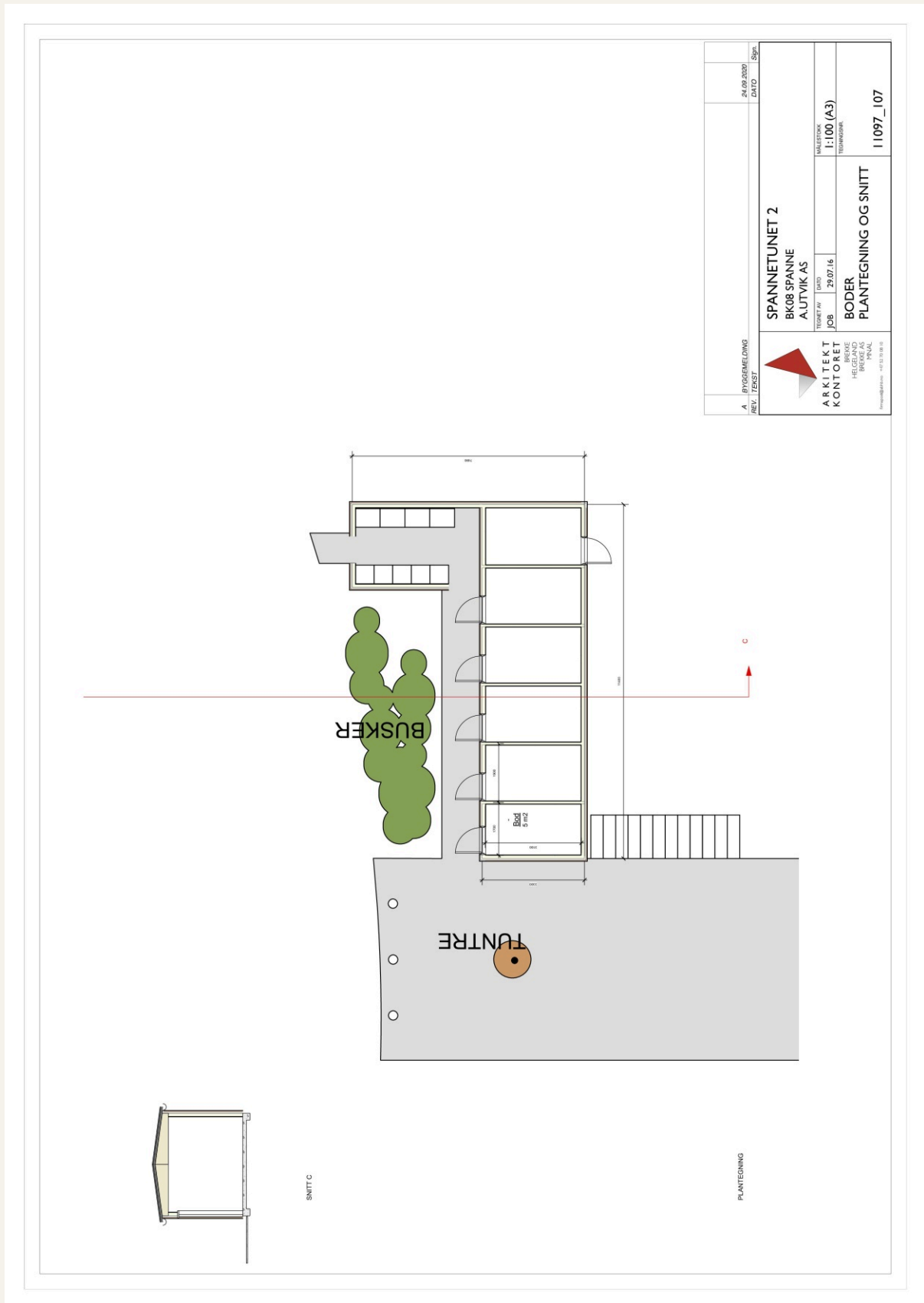
# Byggtegninger



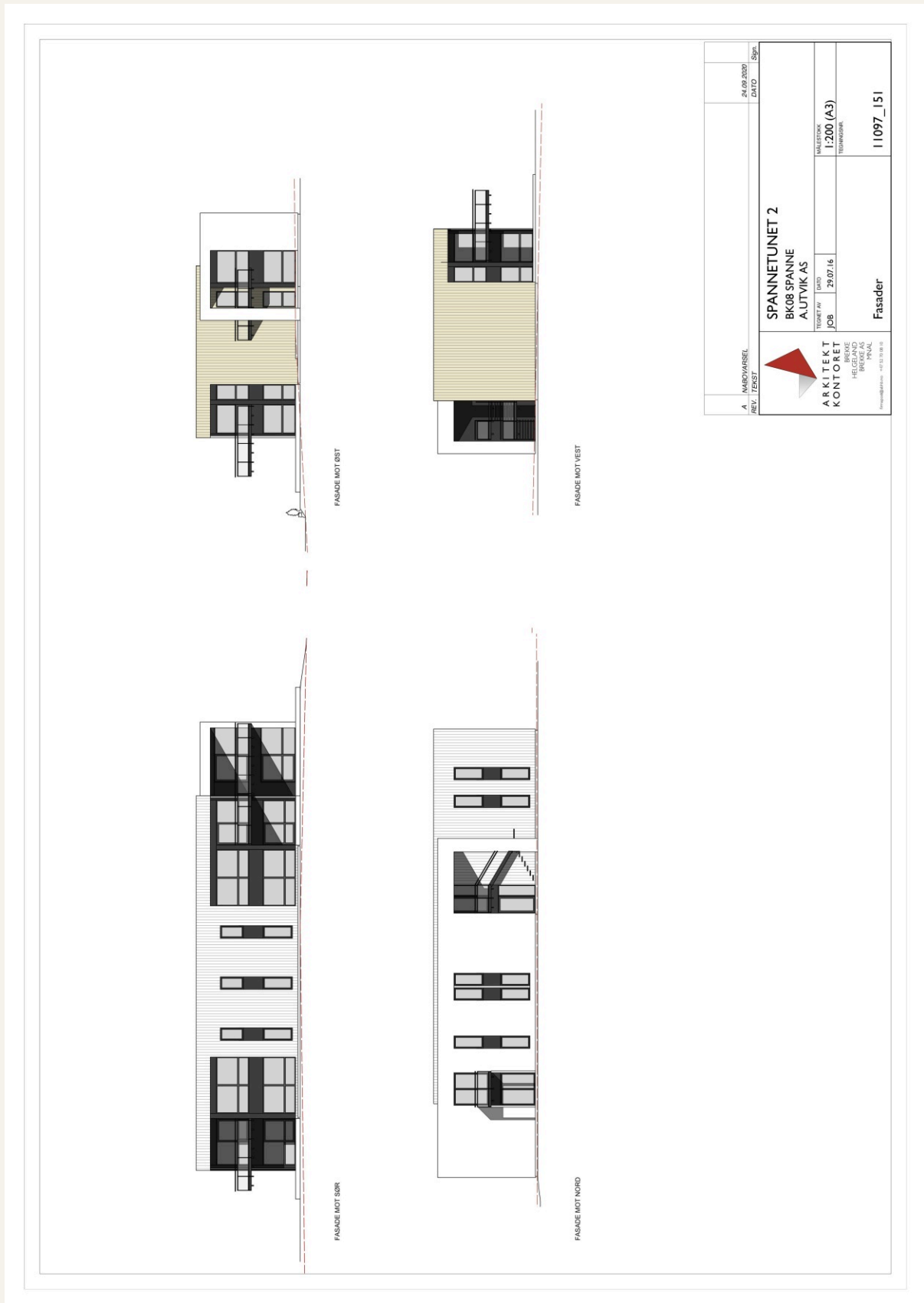
# Byggtegninger



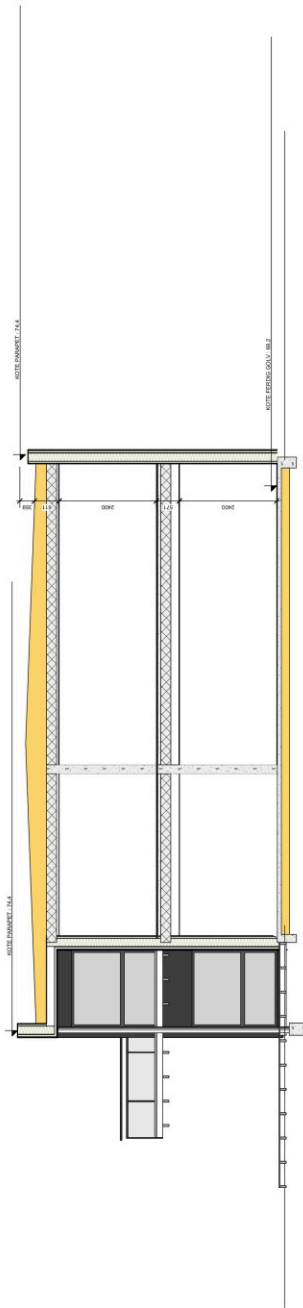
# Byggtegninger



# Byggtegninger



# Byggtegninger



SNITT A

A	MAKOVARSEL	24.09.2020	Sign.
REV.	TEKST	DATA	
<b>SPANNETUNET 2</b>			
<b>BK08 SPANNE</b>			
<b>A.LUTVIK AS</b>			
TEKNET AV	DNED	MALETTORIK	
JOB	29.07.16	1:100 (A3)	
			TRAMMOSJON
<b>SNITT</b>			<b>11097_131</b>
ARKITEKT KONTOR HELGEMO HELGEMO BREKKE AS PERVAL <small>Prosjektadresse: +47 92 18 18 18</small>			

# Vedtekter

## VEDTEKTER

For Spannatunet 2 Borettslag org. nr.: .....

tilknyttet Haugesund Boligbyggelag.

Vedtatt på stiftelsesmøte den 27.01.21.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Spannatunet 2 borettslag I 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 Karmøy kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund 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) I tillegg har A. Utvik AS, Haugesund Boligbyggelag, selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie opp til 20 prosent av andelene i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

(5) A. Utvik AS kan eie opp til alle andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

(6) 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.

# Vedtekter

(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 husstandsfelleskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en person som i medhold av vedtektene § 4-2 har vært leietaker av en bolig hvor utleier som eier andelen har rett til å eie andeler i medhold av vedtektene § 2-1 (4) og § 2-1 (5).

(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.



# Vedtekter

(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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er 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.

# Vedtekter

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

# Vedtekter

(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 unødige 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantsikkerhet

### 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 forsinkelsesrenteloven.

### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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 2-3 andre medlemmer med varamedlem.

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

# Vedtekter

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

## 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.

# Vedtekter

(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 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) Stemmelijkheid 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.

# Vedtekter

## **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, og A. Utvik AS (org. nr. 911 576 800), 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Stiftelsesdokument

**STIFTELSESDOKUMENT  
FOR  
SPANNATUNET 2 BORETTSLAG**

**BORETTSLAGETS STIFTER**

A. Utvik AS, Kong Augvalds veg 8A, org. nr. 911 576 880 er stifter av borettslaget.

Til stede på vegne av stifter var:

Arne Utvik.

**STIFTELSESVILKÅR**

1. Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i lagets eiendom.  
Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
2. Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Haugesund kommune.
3. Andelene skal lyde på 5.000,- kroner.
4. Vedlagte bygge- (ervervs-) og finansieringsplan datert 27.01.21 er en del av dette stiftelsesdokument.
5. Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som framgår av bygge- (ervervs-) og finansieringsplanen.

# Stiftelsesdokument

## VEDTEKTER

For Spannatunet 2 Borettslag org. nr.: .....

tilknyttet Haugesund Boligbyggelag.

Vedtatt på stiftelsesmøte den 27.01.21.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Spannatunet 2 borettslag I 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 Karmøy kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund 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) I tillegg har A. Utvik AS, Haugesund Boligbyggelag, selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie opp til 20 prosent av andelene i samsvar med borettslagsloven § 4-3.

(5) A. Utvik AS kan eie opp til alle andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

(6) 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.



# Stiftelsesdokument

(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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en person som i medhold av vedtektene § 4-2 har vært leietaker av en bolig hvor utleier som eier andelen har rett til å eie andeler i medhold av vedtektene § 2-1 (4) og § 2-1 (5).

(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.

# Stiftelsesdokument

(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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er 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.

# Stiftelsesdokument

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

# Stiftelsesdokument

(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 unødige 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantsikkerhet

### 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 forsinkelsesrenteloven.

### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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 besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med varamedlem.

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

# Stiftelsesdokument

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

## 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.

# Stiftelsesdokument

(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 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) Stemmelijkheid 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.

# Stiftelsesdokument

## 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, og A. Utvik AS (org. nr. 911 576 800), 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Stiftelsesdokument

## ÅPNINGSBALANSE

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

## TEGNING AV ANDELER

A. Utvik AS skal tegne samtlige 6 andeler i borettslaget i henhold til bygge- (erverts-) og finansieringsplanen.

Andelene anses tegnet ved stifternes underskrift på dette stiftelsesdokument.

Andelene skal være fullt innbetalt senest tre måneder etter dette stiftelsesmøte.

Før borettslaget kan pådra seg forpliktelser eller erverve rettigheter skal laget være registrert i Foretaksregisteret. Slik registrering må senest finne sted tre måneder etter stiftelsesmøte.

## BORETTLAGETS STYRE

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder:	Kai Nordal
Styremedlemmer:	Espen Nordal Gro Færaas
Varamedlem:	Arne Utvik

## REVISOR

Borettslagets revisor skal være Deloitte AS, org.nr 980 211 282.

På bakgrunn av ovennevnte er Spannatunet 2 borettslag stiftet.

Vedlegg:

- Bygge- (erverts-) og finansieringsplan
- Åpningsbalanse for borettslaget
- Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven
- Villighetserklæring fra revisor

Haugesund, 27.01.21

.....

.....



# Stiftelsesdokument

## Vedlegg A. Bygge- (erverts-) og finansieringsplan

### Bygge -og Finansieringsplan - Spannatunet 2 Borettslag

Bygg	16 385 000
Andre byggekostnader (finans/konsulenter m.v.)	900 000
Tomt o.l.	4 975 000
<b>Sum</b>	<b>22 260 000</b>
<hr/>	
Andelskapital; 6 andeler á kr. 5.000	30 000
Innskudd	5 557 500
Fellesgjeld	16 672 500
<b>Sum</b>	<b>22 260 000</b>

# Stiftelsesdokument

## Vedlegg B. Åpningsbalanse for borettslaget

### Åpningsbalanse Spannatunet 2 Borettslag

#### EIENDELER

##### Omløpsmidler

##### Fordringer

Krav på innbetaling av andelskapitalen	30 000
--	--------

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>30 000</b>
-------------------------	---------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>30 000</b>
----------------------	---------------

#### EGENKAPITAL OG GJELD

##### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital, 15 andeler; hver pålydende kr. 5.000	30 000
---	--------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>30 000</b>
------------------------	---------------

##### Gjeld

##### Kortsiktig gjeld

Stiftelseskostnader	0
---------------------	---

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>0</b>
-----------------------------	----------

<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>
------------------	----------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 000</b>
---------------------------------	---------------

Haugesund, 27.01.21

Kai Nordal

Espen Nordal

Gro Færaas

A. Utvik

# Stiftelsesdokument

**Vedlegg C. Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven**

# Stiftelsesdokument

## Vedlegg D. Villighetserklæring fra revisor



# Det hjelper å notere ...

Mine notater:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

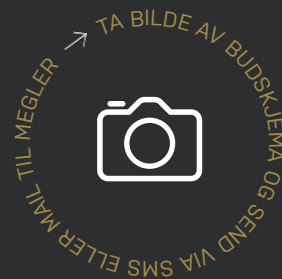
---

---

---



# Kjøpsbekreftelse



Spannatunet 2, 5542 KARMSUND Gnr. 149, Bnr. 493, Snr. i Karmøy kommune.

Oppdragsnummer: 1-5010/20 basert på salgsoppgave datert 2018-12-19

Bolig/leilighetsnummer iht. prisliste: \_\_\_\_\_

Kjøpesum iht. prisliste, kr \_\_\_\_\_ + omkostninger og evt. andel av fellesgjeld iht. salgsoppgaven

skriver kroner med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 1: \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 2: \_\_\_\_\_

Fødselsnr (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr (11 siffer): \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON  
(kopi av gyldig legitimasjon, f.eks. førerkort)

LEGITIMASJON  
(kopi av gyldig legitimasjon, f.eks. førerkort)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_

LÅNEGIVER 2: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

## SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse for kjøp, så fremt prosjektet ikke er Husbankfinansiert.

Dersom prosjektet er Husbankfinansiert skal kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse for toppfinansiering. Bindende bekreftelse for kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

\_\_\_\_\_

Dato

\_\_\_\_\_

Signatur (Budgiver 1)

\_\_\_\_\_

Dato

\_\_\_\_\_

Signatur (Budgiver 1)





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

**Torbjørn Håvås Tjønn** / T: 99246965 / [torbjorn@meglerhuset-rele.no](mailto:torbjorn@meglerhuset-rele.no)